

AVIS n° 1

Demande de permis intégré pour la régularisation de l'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de plus de 2.500 m² à Rochefort

Avis adopté le 6 janvier 2022

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Régularisation de l'extension d'un ensemble commercial formé par Mr Bricolage et Colruyt. Il s'agit plus précisément de la régularisation de l'extension de la surface commerciale de la cellule de Mr Bricolage. Le projet contient un volet environnemental (exploitation du magasin), un volet urbanisme (stockage de déchets) et un volet commercial.
<u>Localisation :</u>	Rue de Dinant,6, 5580 Rochefort
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet ne se situe pas dans une agglomération au sens du SRDC. Il se situe dans le bassin de Rochefort pour les achats courants, lequel est en situation de sous-offre et dans le bassin d'achat de Marche-en-Famenne pour les achats semi-courants légers et semi-courants lourds en situation de suroffre pour les deux courants d'achat.
<u>Demandeur :</u>	Dubois Habitat SA

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire technique et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	10/12/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire technique et fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.22.1.AV ChT/crI
<u>Réf. SPW économie :</u>	DIC/ROT114/2021-0157
<u>Réf. SPW territoire :</u>	4/PIC/2021/2173622
<u>Réf. SPW environnement :</u>	10004704

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la Commission de recours des implantations commerciales ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le livre 1er du Code de l'environnement ; vu l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la régularisation de l'agrandissement d'un ensemble commercial par l'extension de la surface commerciale nette de Mr Bricolage et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 10 décembre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 décembre 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition a été organisée le même jour à laquelle un représentant de la société demanderesse a participé ; que la commune s'y est excusée ;

Considérant qu'au schéma régional de développement commercial, le projet ne se situe pas dans une agglomération ; qu'il se situe dans le bassin de Rochefort pour les achats courants, lequel est en situation de sous-offre et dans le bassin de Marche-en-Famenne pour les achats semi-courants légers et semi-courants lourds en situation de suroffre pour les deux courants ;

Considérant que selon Logic, le projet est localisé hors nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe zone d'habitat au plan de secteur et dans l'«aire de faubourg» au schéma de développement communal ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; qu'en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales et des éléments apportés lors de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN DE L'OPPORTUNITE GENERALE

La demande vise la régularisation d'un ensemble commercial formé par Mr Bricolage et Colruyt. Le projet contient un volet environnemental (exploitation du magasin), un volet urbanisme (stockage de déchets) et un volet commercial.

Un permis socio-économique a été délivré par la Ville de Rochefort en 2014 pour le déménagement de Mr Bricolage dans un bâtiment occupé antérieurement par Colruyt et l'implantation du Colruyt dans un nouveau bâtiment sur le même site d'exploitation. Un permis d'urbanisme a été octroyé en 2016 pour l'extension du bâtiment désormais affecté à Mr Bricolage, lequel a dans les faits augmenté la surface nette de vente de 2.000 m² à 2.900m². Mr Bricolage n'a pris possession des lieux qu'en 2018 après réalisation des travaux. Aucune autorisation d'implantation commerciale n'a été obtenue depuis 2014. La régularisation de l'extension de la surface de vente de Mr Bricolage conforte l'installation de l'enseigne sur la commune de Rochefort depuis de très nombreuses années. L'extension a été autorisée par permis d'urbanisme ce qui atteste de la régularité de son insertion dans l'environnement urbain. Le site est localisé en dehors du centre, ce qui n'est pas propice au développement de la mobilité durable, mais l'objet qui nous concerne est l'agrandissement d'une enseigne spécialisée en achats de type semi-courant lourd peu propices eux aussi, à la mobilité durable. La régularisation permettrait également de maintenir l'emploi.

L'Observatoire du commerce est favorable par rapport à l'opportunité générale du projet.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Il s'agit de la régularisation de l'augmentation de la surface commerciale de vente de Mr Bricolage. Cet agrandissement a été autorisé par permis d'urbanisme en 2016. Mr Bricolage est présent à Rochefort depuis 1981, il est orienté vers la vente d'articles de bricolage, de construction et de droguerie. La régularisation de l'extension conforte la présence de l'enseigne sur Rochefort et maintient donc la mixité de l'offre commerciale sur l'entité.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Mr Bricolage a obtenu un permis socio-économique en 2014 pour son implantation à cet endroit, il a également obtenu un permis d'urbanisme pour son agrandissement en 2016. Ce dernier permis aurait dû être couplé d'une demande de permis d'implantation commerciale pour l'augmentation de la surface commerciale nette, ce qui n'a pas été le cas. La présente demande vise la régularisation de cette situation. L'Observatoire du commerce estime que

le projet ne saurait être de nature à engendrer une situation extrême de suroffre dans le domaine du semi-courant lourd.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet vise la régularisation de l'agrandissement d'une surface commerciale existante depuis 2018. L'agrandissement a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2016. L'existence de ces fonctions a été autorisée par permis socio-économique en 2014. La régularisation en cause ne saurait avoir d'impact sur l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2.2. L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

L'agrandissement de la surface commerciale à régulariser par la présente demande de permis a été autorisé par permis d'urbanisme et l'ensemble commercial a été autorisé par permis socio-économique de 2014. L'objet de la demande ne saurait dès lors être de nature à compromettre la dynamique propre du modèle urbain.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi :

Il ressort du dossier administratif que : « *Actuellement, Mr. Bricolage emploie 10 temps pleins et 2 temps partiels. En outre, chaque année, des étudiants sont engagés pour un total d'environ 1456 h, ce qui revient à 28 h/ semaine et est donc équivalent à 1,7 employé temps plein en plus. L'extension réalisée avant le déménagement a permis d'employer une personne de plus ainsi que de doubler le nombre d'heures prestées par des étudiants. Cela représente un ratio de 1 emploi temps plein pour 223,1 m² de surface commerciale nette totale ou 4,5 emplois/1.000 m² nets* ».

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que : « *Le promoteur du projet sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation en matière de protection des employés par l'enseigne Mr. Bricolage.* »

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque sur ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est situé en dehors du centre de Rochefort (+/- 2 km). Selon Logic, il existe deux arrêts de bus à proximité, desservis par 3 lignes. La localisation est peu propice à la mobilité durable, mais les achats de type semi-courant lourd sont généralement opérés via un déplacement en voiture individuelle.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet concerne la régularisation d'une extension. L'accessibilité ne nécessite pas de charge spécifique.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** sur la demande de permis intégré pour la régularisation de l'extension d'un ensemble commercial par l'extension d'une cellule pour une superficie commerciale nette de l'ensemble supérieure à 2.500 m² à Rochefort.



Bernadette Mérenne
Vice-Présidente de l'Observatoire du
commerce