

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.198

SH

Le 18 juillet 2017

## **Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin « Proxy Delhaize » à La Louvière**

**Projet création nouvelle d'un magasin  
d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup>**

### **Brève description du projet**

---

Projet: déplacement avec extension d'un magasin « Proxy Delhaize », d'une surface commerciale nette de 752m<sup>2</sup>, accompagné de 40 places de parking privatives. Un appartement d'une surface brute de 137 m<sup>2</sup> est prévu au-dessus du supermarché. L'appartement dispose de son garage privatif au rez-de-chaussée.

Localisation : rue du Roeulx, 5 7110 Maurage (La-Louvière) (Province de Hainaut)

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat et zone naturelle

Situation au SRDC : Le projet ne semble pas situé dans l'agglomération de La Louvière. Il n'est pas localisé dans un nodule. Le projet se situe dans le bassin de consommation de La Louvière (5 communes) pour les achats courants (situation de sous offre).

Situation au schéma de développement communal: zone d'habitat polyfonctionnelle périurbaine sur 50 mètres et zone naturelle pour le reste

Demandeur : Framax

### **Contexte de l'avis**

---

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Date de réception du dossier : 5 juillet 2017

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Autorité compétente : Collège communal de La-Louvière

Échéance du délai de remise d'avis : 3 août 2017

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 l'implantation d'un magasin « Proxi Delhaize » transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 5 juillet 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 juillet 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de trois représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la Commune de La-Louvière y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à implanter un supermarché d'une SCN de 752 m<sup>2</sup> avec un appartement à l'étage ; qu'il s'agit en réalité d'un déplacement au sein de la même localité de Maurage du « Proxi Delhaize » existant combiné à une augmentation de 500 m<sup>2</sup> à 752 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette ; que le projet, objet de la présente demande, est situé à 650 m ou 1 minute en voiture du magasin existant ;

Considérant que des achats de type courants sont envisagés dans le cadre du projet ; que, pour les achats courants, le projet fait partie du bassin consommation de La Louvière (5 communes), lequel présente, selon le SRDC, une situation de sous offre ;

Considérant que la commune de La Louvière figure dans l'une des agglomérations du SRDC ; que le village de Maurage ne semble pas y être inclus ;

Considérant que le SRDC ne comporte pas d'élément en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule commercial ; que, selon le formulaire Logic, il est situé hors nodule ;

Considérant que la commune de La Louvière dispose d'un schéma de développement communal (schéma de structure communal entré en vigueur le 26 février 2005) ; que le projet se trouve en zone d'habitat polyfonctionnelle périurbaine sur 50 mètres et zone naturelle pour le reste ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, 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 ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

## 1. Examen au regard de l'opportunité générale

Un magasin Proxi Delhaize d'une SCN de 500 m<sup>2</sup> est présent à Maurage, rue de Boussoit, 66. Il ressort de l'audition que le bâtiment actuel n'est plus du tout adapté à une grande surface telle qu'on l'imagine à l'heure actuelle. Plusieurs alternatives ont été examinées en terme de localisation, comme l'indique l'un des représentants du demandeur lors de l'audition, mais aucune d'elles ne s'est avérée fructueuse. Les photographies projetées lors de l'audition montrent qu'il s'agit de plusieurs habitations de rangée qui ont été agglomérées afin d'obtenir progressivement une surface commerciale suffisamment grande. Les conditions de travail dans une infrastructure si vétuste ne sont pas des plus optimales. Il en va de même au niveau du fonctionnement du magasin (stockage, éléments techniques, locaux sociaux et bureau sans fenêtre). Par exemple, les livraisons sont effectuées via un garage implanté à rue. En outre, la nouvelle localisation est plus proche du centre de Maurage et le site est plus adapté à une implantation commerciale notamment par rapport au voisinage. Le projet permettra d'ailleurs de mettre en place un immeuble moderne à la place d'un ancien garage peu esthétique. Par ailleurs, l'extension est minime (250 m<sup>2</sup> de SCN), ce qui n'aura pas d'impact en terme commercial à l'échelle de la commune.

Sur la base de ces éléments, m'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné.

## 2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

### 1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Selon le vade-mecum, les objectifs de ce sous-critère sont de :

- « favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd) ;
- maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »<sup>1</sup>.

Le Proxi Delhaize est existant sur l'entité de Maurage, il s'agit de le déplacer et d'en étendre la SCN de 252 m<sup>2</sup>, ce qui est minime. Ainsi, le projet ne présentera pas d'impact commercial majeur et la mixité de l'offre commerciale sera améliorée.

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du vade-mecum que les objectifs de ce sous-critère sont :

- « de promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous offre commerciale pour un certain type d'achat (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd) ;
- d'éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné »<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

<sup>2</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 83 – 84.

Le SRDC indique que le bassin de La Louvière présente une situation de sous offre pour les achats alimentaires. Il ressort du dossier administratif que le supermarché concerné constitue la seule offre alimentaire de cette taille dans l'entité de Maurage. Le projet n'est situé dans aucun nodule commercial. Il ressort du dossier administratif que le magasin concerné permettra aux 5.000 habitants d'obtenir des produits de première nécessité (fruits et légumes, boulangerie, poissonnerie, etc.) sans devoir se déplacer vers d'autres localités comme La Louvière. Le Proxy Delhaize se veut dès lors être un commerce de proximité.

L'Observatoire estime par conséquent que le projet respecte ce sous-critère.

## 2. La protection de l'environnement urbain

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

Le vade-mecum indique que « [l']objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâti, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat ».

Le projet se situe dans à 200 mètres du centre de Maurage dans lequel se trouvent plusieurs commerces (librairie, Pharmacie, coiffeur, ...). Le contexte urbanistique est également marqué par la présence essentiellement d'habitations à proximité du projet, d'autres fonctions étant présentes dans le centre.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

Le vade-mecum énonce que « [l']intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.) »<sup>3</sup>. Il indique également que l'un des objectifs de ce sous-critère est « d'optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti »<sup>4</sup>.

Le projet se situe en zone d'habitat et en zone naturelle au plan de secteur. Il ressort de l'audition qu'il n'y a pas de zone d'activité économique mixte à proximité de Maurage et que plusieurs endroits ont été prospectés mais que le site concerné par la demande s'est avéré le plus adéquat.

La construction sera totalement implantée en zone d'habitat et en about du centre. L'endroit est essentiellement marqué par la présence de bâtiments résidentiels. La présence d'une surface alimentaire de taille moyenne n'est pas de nature, selon l'Observatoire, à mettre en péril la destination de la zone. Par ailleurs, le site est mieux adapté à une fonction commerciale que ne l'est celui

<sup>3</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

<sup>4</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.

actuellement occupé par Proxy, qui est plus distant des habitations. Par ailleurs, le bâtiment présente, en façade avant, une typologie urbaine qui correspond au bâti de la trame dans laquelle il s'implante (un volume principal avec toit à double pente et un volume secondaire pour la surface commerciale se développant dans un volume à toiture plate sur l'arrière). En outre, il convient de préciser que le projet prévoit un appartement à l'étage lequel sera occupé par le propriétaire du terrain en cours de développement. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec le zonage du plan de secteur mais également avec les principes de mixité de fonction et de centralité évoqués par le schéma de développement du territoire.

La commune de La Louvière dispose d'un schéma de développement communal et le projet s'implante en zone d'habitat polyfonctionnelle périurbaine audit schéma. Le SDC prévoit que ces zones sont destinées à la fonction résidentielle tout en favorisant la fonction commerciale de proximité. Le magasin, qui se veut un magasin de proximité de par sa localisation, son assortiment et sa SCN correspond au prescrit du SDC.

L'Observatoire souligne également le fait que le projet prévoit une construction moderne, mixte et fonctionnelle. L'idéal serait que l'immeuble actuellement occupé par le Proxy Delhaize puisse faire l'objet d'une opération immobilière permettant un retour vers une fonction résidentielle.

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

### **3. La politique sociale**

#### **- La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif le nouveau « Proxy Delhaize » de Maurage devrait engager 5 personnes supplémentaires (2 à temps plein et 3 à temps partiel), qui viendraient s'ajouter aux 10 employés actuels (3 à temps plein et 7 à temps partiel). Ces 5 nouveaux emplois seraient donc entièrement créés suite à la relocalisation/extension du magasin

L'Observatoire estime que le projet ne compromet pas ce sous critère.

#### **- La qualité et la durabilité de l'emploi**

Il ressort du dossier administratif que le franchisé s'engage à continuer à respecter intégralement la législation sociale en vigueur. En outre, les bâtiments actuels sont vétustes et peu adaptés à une fonction commerciale. Les conditions de travail dans un bâtiment flambant neuf, moderne et conçu pour le développement d'une activité de commerce seront nettement améliorées (locaux sociaux, espaces de circulation dans le magasin, éclairage, sécurité, etc.)

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

#### 4. La contribution à une mobilité durable

##### - La mobilité durable

Le vade-mecum indique que « [c]e sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :

- *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;*
- *promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.*

Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture ».

Le nouveau magasin Proxy sera plus proche du centre que ne l'était le précédent, ce qui contribue à le rapprocher des fonctions qui y sont présentes (commerces, services, logements). Il ressort du dossier administratif que le projet est desservi par un arrêt de bus situé juste en face, mais également à pied, des trottoirs étant présents de part et d'autre de la rue du Roelux. Il s'inscrit donc dans les objectifs poursuivis par ce sous-critère.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

##### - L'accessibilité sans charge spécifique

Le vade-mecum indique que « *trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement* »<sup>5</sup>.

Le site est aisément accessible en voiture par la rue du Roelux qui constitue l'un des axes principaux de Maurage. En outre, l'accessibilité au site est multimodale et peut s'effectuer par les transports en commun (bus) ou par des modes de transport alternatifs à la voiture (accès piétons, vélo).

En outre, la capacité de parking sera étendue par rapport à celle actuellement présente rue du Bousoit (passage de 11 places à 40 places). Il ressort de l'audition que le site actuel ne permet que des livraisons que par l'avant du magasin, les camions devant encombrer la voirie le temps nécessaire au déchargement. Le projet prévoit que les marchandises soient livrées à l'arrière du magasin.

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

<sup>5</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. Il estime que ceux-ci ont été favorablement rencontrés. Il émet par conséquent une évaluation globale **positive** du projet au regard de ceux-ci.

### 4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où 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 un **avis favorable** pour le déplacement avec extension d'un magasin Proxi Delhaize à La-Louvière.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce