

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.293
Réf. DGO6 : DIC/PHE056/PIC/CFN/GPR/2017-0209
SH/CRi
Le 4 octobre 2017

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité de commerce de détail dans un ensemble commercial à Philippeville

Brève description du projet

Projet : remplacement d'un magasin de vêtements (Charles Vögele) par une droguerie (Kruidvat) dans un ensemble commercial existant (« 4 bras » à Philippeville) d'une SCN de 5.244 m². Le courant d'achats reste le même (semi-courant léger) mais la spécificité des produits vendus entraîne une modification importante de la nature de l'activité commerciale et nécessite l'introduction d'une demande de PIC. Kruidvat exploitera 5 m² de plus que Vögele soit 455 m².

Localisation : Rue de France, 78 5800 Philippeville Province de Namur

Situation au plan de secteur : zone d'habitat

Situation au SRDC : le projet se situe, selon Logic, dans le nodule commercial de Philippeville – Centre (nodule de soutien d'agglomération) et en dehors des agglomérations identifiées par le SRDC. Le projet prévoit des achats semi-courants légers. La commune de Philippeville fait partie du bassin de consommation de Charleroi pour ce type d'achats (31 communes, situation de sous-offre selon le SRDC).

Demandeur : Vastned Retail Belgium

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 39, al. 5, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 9 août 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 7 octobre 2017

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales

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 Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'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 d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un ensemble commercial existant transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 9 août 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 octobre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Philippeville y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant qu'il s'agit d'implanter un magasin Kruidvat à la place d'un Vögele (SCN de 455 m²) dans l'ensemble commercial des « 4 bras » existant (SCN de 5.244 m²) ;

Considérant que l'objet de la demande ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet se situe dans un nodule commercial de Philippeville – centre qui est classé comme nodule de soutien d'agglomération ; que le SRDC effectue une description et établit des recommandations pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellules vides et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération	<p>Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération</p> <p>Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations</p> <p>Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun</p> <p>Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations</p>

Considérant qu'il ressort encore du SRDC que la commune de Philippeville se situe dans le bassin de consommation de Charleroi (31 communes) pour les achats semi-courants légers ; que ledit schéma indique que le bassin de Charleroi présente une situation de sous-offre pour ce type d'achat ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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 ; que, 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

Le projet consiste à modifier de manière importante la nature des activités de commerce de détail d'un ensemble commercial existant. Plus précisément, il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que la présente demande résulte de « mouvements » qui ont eu lieu dans l'ensemble commercial des « 4 bras » à Philippeville (SCN de 5.244 m²). Le magasin Charles Vögele, suite à la faillite de la chaîne, a quitté les lieux, ce qui a entraîné une première modification au sein de cet ensemble commercial en 2017. Maxitoys (étage), Tom&Co et Vögele occupaient un même bâtiment dans ce complexe. Tom&Co a souhaité « déménager » dans le local occupé par Vögele (donc au sein du même immeuble), lui permettant ainsi de gagner 72 m². Le magasin Tom&Co a reçu à cet effet une déclaration. Après la réaffectation du local Vögele par Tom&Co, Kruidvat souhaite s'implanter dans le local qui était occupé par Tom&Co. Par conséquent, la demande vise à remplacer un magasin de vêtements par une droguerie. Le courant d'achats reste le même (semi-courant léger) mais la spécificité des produits vendus entraîne une modification importante de la nature de l'activité commerciale et nécessite l'introduction d'une demande de PIC. Kruidvat exploitera 5 m² de plus que Vögele soit 455 m².

Au vu de ces éléments de fait, l'Observatoire du commerce estime que le projet est admissible à l'endroit concerné. Le projet a pour effet d'améliorer l'équilibre commercial de l'ensemble car les produits vendus par Kruidvat remplacent de l'équipement textile, lequel était dominant lorsque le magasin Vögele était présent. En outre, il ressort de l'audition que l'ensemble commercial dispose d'un permis socio-économique en bonne et due forme.

L'Observatoire du commerce est par conséquent 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

L'objectif de ce sous-critère qui consiste, entre autres, « à favoriser l'accès au marché à des nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variées et ce, parmi les différents types d'achat (courants, semi-courants légers ou semi-courants lourds) »¹.

¹ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, Vade-mecum, *Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, page 83.

Il ressort du dossier administratif que l'ensemble commercial comprend plusieurs enseignes spécialisées dans le textile (Cassis, Paprika, Bel&Bo, C&A). Avec l'enseigne Charles Vögele, l'équipement de personne était dominant. Le projet propose, à l'instar du magasin Vögele, des achats qui relèvent du semi-courant léger. Cependant, l'enseigne Kruidvat fournit des articles axés notamment sur les soins de la personne, la beauté et l'hygiène. Ainsi, la spécificité de l'approvisionnement de Kruidvat contribue à améliorer le mix commercial de l'ensemble des « 4 bras » même si l'on reste dans le même courant d'achat.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'objectif de ce sous-critère vise, notamment, « à promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous offre commerciale pour un certain type d'achat »².

Il ressort de l'audition que la droguerie la plus proche se situe à Gerpennes soit à environ 20 kilomètres de l'endroit concerné par la demande. Ce type de commerce n'existe pas à Philippeville, que ce soit dans son centre ou dans sa périphérie. Le dossier met aussi en évidence le fait que la population de la commune a cru ces dernières années et que, à certain moment de l'année, il y a de grandes fluctuations saisonnières et le week-end, lesquelles sont dues au tourisme. Enfin, le SRDC indique une situation de sous-offre pour les achats semi-courants légers dans le bassin de consommation de Charleroi.

L'Observatoire du commerce considère que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité et que, partant, ce sous-critère est respecté.

2. La protection de l'environnement urbain

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

L'ensemble commercial dans lequel le projet s'implante se situe dans la continuité du noyau urbain de Philippeville. Il est situé en entrée de ville et à proximité du centre-ville. En outre, le projet vise à réoccuper une cellule existante dans un ensemble commercial autorisé, la SCN envisagée étant de 455 m². La localisation du projet et son ampleur limitée impliquent que celui-ci n'est pas de nature à entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines.

L'Observatoire du commerce considère 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

Ce sous-critère vise, selon le vade-mecum, « à garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique [et] à optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive du bâti »³. Le document précise également 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.) »⁴.

² Idem.

³ Idem.

⁴ SPW, *Op. cit.*, page 83

Le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur. La fonction de distribution y est admise moyennant le respect de certaines conditions. En l'espèce, il s'agit d'implanter un magasin dans un ensemble commercial existant situé en entrée de ville, à proximité de bâtiments essentiellement résidentiels pour sa partie est, le développement à l'ouest étant limité par le zonage du plan de secteur, une large zone agricole étant directement contiguë à l'ouest de l'ensemble commercial. Le projet n'est pas de nature à mettre en péril la destination principale de la zone.

Le projet se situe dans un nodule de soutien d'agglomération, le projet n'est pas de nature à entraîner un surclassement du nodule, d'une part, grâce à son approvisionnement axé sur le soin et la beauté et, d'autre part, à son ampleur modeste. En outre, selon l'Observatoire du commerce, les recommandations du SRDC pour ce type de nodule sont globalement rencontrées (maintien du rôle de soutien, développement équilibré avec le centre principal d'agglomération).

Il s'agit en outre de réoccuper une cellule vide et, partant, d'éviter un vide locatif pouvant à terme déboucher sur la création d'un chancre.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du formulaire Logic ainsi que du dossier administratif que le projet entraîne la création de 10 emplois à temps partiel. Selon l'Observatoire, il s'agit d'un nombre de travailleurs important pour un magasin tel que Kruidvat.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort de l'audition que le demandeur veillera au respect de la législation sociale et du travail en vigueur. Par ailleurs, même si le nombre d'emplois projeté est important eu égard au type de commerce, l'Observatoire ne peut s'empêcher de constater qu'il s'agit exclusivement d'emplois à temps partiel (20 heures semaines). Ce type de régime est nécessaire mais en l'espèce toutes les personnes, y compris l'exploitant, seront engagées à temps partiel. Cela peut constituer, selon l'Observatoire, une contrainte pour les travailleurs qui souhaiteraient travailler à temps plein et amoindrir la qualité de l'emploi.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Selon le vade-mecum, « ce 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 [et] de 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 »⁵.

⁵ Vade-mecum, p. 86.

Le nodule dans lequel s'implante le projet est situé dans le prolongement immédiat du tissu bâti ; le centre-ville étant situé à l'est. Il est aisément accessible en voiture. Le nodule commercial de Philippeville se situe de surcroît non seulement à proximité d'un réseau routier d'envergure (N40, N5) mais encore en périphérie toute proche du centre de la ville. Ce nodule forme en quelque sorte la jonction entre ces voiries et le centre de Philippeville (Place d'Armes). Il se situe également à distance immédiate de logements, d'espaces non-bâti et de terrains agricoles.

Au vu des éléments établis ci-dessus, l'Observatoire considère que le projet respecte ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

L'ensemble commercial est positionné le long de la rue de France, voirie reliant le centre-ville depuis la principale entrée de la ville et plus particulièrement à hauteur d'un giratoire, ce qui lui assure une bonne accessibilité en voiture. La liaison avec la N40 est également très aisée. L'ensemble commercial dispose d'une entrée et d'une seule sortie pour les voitures. Il ressort du dossier administratif que, grâce au giratoire, le chaland peut repartir et rejoindre l'ensemble dans chaque direction en toute sécurité. Il y a un vaste parking commun de 204 places.

Le projet est accessible en transports en commun. L'ensemble commercial dit des « 4 Bras » se situe juste à côté d'arrêts de bus desservis par les lignes : 56 (Namur-Couvin) et 136D (Florennes-Philippeville-Rance). Le réseau existant permet de rejoindre le site sans aucune intervention spécifique ou spéciale extérieure.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la législation remarque que les critères de délivrance des permis d'implantation commerciale établis par la réglementation sont respectés sauf pour le sous-critère qualité de l'emploi dans la mesure où tous les emplois projetés sont à temps partiel. Dans le cadre de l'évaluation globale, des critères peu satisfaisants peuvent être compensés par des critères très satisfaisants. L'Observatoire estime en l'espèce que l'évaluation globale du projet au regard des critères est positive dans la mesure où un seul des sous-critères est défavorable alors que les autres sont respectés.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de la demande. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un avis **favorable** en ce qui concerne la modification importante de la nature de l'activité de commerce de détail dans un ensemble commercial existant à Philippeville.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce