AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.217
SH/cri
Réf. DGO6 : DIC/CHT010/PI/CFN/GPR/2018-0049
Réf. DGO4 : F0412/52010/PIC/2018 1

Le 8 mai 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré impliquant une modification importante de la nature de l'activité à Chapelle-lez-Herlaimont

Implantation d'un magasin Bel&Bo et d'un magasin Action à la place d'un Colruyt

Brève description du projet

Projet : au sein de l'ensemble commercial Clos Chêne au Bois, Colruyt a déménagé. Le projet vise à réaffecter la cellule laissée vide depuis environ 2 ans. Il s'agit de la diviser en deux afin d'y implanter un magasin de vêtements Bel&Bo (SCN de 500 m²) et un magasin Action (SCN de 880 m²) à la place d'un magasin alimentaire (ce qui implique le passage d'achats courants vers des achats semi-courants légers). Un permis intégré est nécessaire :

- *Volet commercial* : modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un établissement de commerce de détail (alimentaire vers vêtements et « bazar ») ;
- *Volet urbanisme* : régularisation de plusieurs éléments, modification des façades et division d'un magasin en deux entités commerciales.

Localisation : Clos du Chêne au Bois, 1 7160 Chapelle-lez-Herlaimont (Province de Hainaut)

Situation au plan de secteur : zone d'habitat

Situation au SRDC : agglomération de La Louvière et nodule Chapelle – Centre commercial (nodule de soutien de (très) petite ville). Le projet se situe dans le bassin de consommation de La Louvière pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre).

Situation au SOL : zone de construction fermée de commerces, d'artisanat et de services

Demandeur : Colim

Contexte de l'avis

Saisine :	Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales
Référence légale :	Article 91, alinéa3, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Date de réception du dossier :	5 avril 2018
Échéance du délai de remise d'avis :	3 juin 2018
Autorité compétente :	Fonctionnaire délégué et 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 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 impliquant une modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un établissement de commerce de détail transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 5 avril 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 mai 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Chapelle-lez-Herlaimont y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à diviser une cellule existante (auparavant occupée par Colruyt) en vue d'y implanter un magasin de vêtements (Bel&Bo) et un autre de « bazar » (Action) ;

Considérant que des achats de type semi-courant léger sont envisagés dans le cadre du projet ; que ce dernier fait partie du bassin consommation de La Louvière pour ce courant d'achat ; que le SRDC y indique une situation d'équilibre ;

Considérant que la commune de Chapelle-lez-Herlaimont fait partie, selon le SRDC, de l'agglomération de La Louvière ; que ledit SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

Forces	**Faiblesses**
Présence de quelques concepts performants permettant à l'agglomération de maintenir une certaine compétitivité vis-à-vis des agglomérations voisines	Déséquilibre spatial de l'offre avec un centre principal qui n'est plus le moteur commercial de l'agglomération et qui perd de son attractivité Étroitesse et faible dynamisme du marché (profil sociodémographique peu favorable et proximité des autres agglomérations) Déclin prononcé des centres secondaires et des nodules de proximité

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour l'agglomération de La Louvière : « *Maintenir les deux nodules centre et centre commercial comme lieux privilégiés du développement du commerce de détail, et particulièrement pour le léger* » ;

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial de Chapelle – Centre commercial qui est caractérisé en tant que nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville Éviter ce type de développement au sein des agglomérations Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes

Considérant que le projet est concerné par un schéma d'orientation local et qu'il se situe en zone de construction fermée de commerces, d'artisanat et de services ;

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 ; 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 vise à scinder une cellule existante en deux afin d'y implanter un magasin Action (SCN de 880 m²) et un magasin de vêtements Bel&Bo (SCN de 550 m²). La cellule concernée était au préalable occupée par un magasin Colruyt (achats courants) et se situe dans le nodule commercial de Chapelle – Centre commercial (nodule de soutien de (très) petite ville). Le volet commercial de la demande porte donc sur une modification importante de l'activité de commerce d'un établissement de commerce de détail. Le volet urbanistique a trait à des actes et travaux de faible ampleur.

L'Observatoire du commerce estime que le magasin Bel&Bo (équipement de la personne) n'est pas admissible à l'endroit concerné. Il constate, sur la base des éléments figurant dans le dossier administratif (cf. tableaux pp. 7 et 8), que la typologie d'achats qui caractérise l'ensemble commercial relève du semi-courant lourd (8.681 m² de SCN) et, dans une moindre mesure, des achats courants (2.208 m² de SCN). Sans le projet, la part de l'offre d'achats semi-courants légers correspond à 1.900 m² de SCN.

L'Observatoire attire l'attention sur le fait que le nodule commercial concerné est classé, par le SRDC, comme nodule de soutien de (très) petite ville. Ledit SRDC indique qu'il faut maintenir le rôle de soutien de ce type de nodule en garantissant une complémentarité avec le centre. Le SRDC recommande également, pour l'agglomération de La Louvière, de maintenir deux nodules (centre et centre commercial) comme lieu privilégié du développement du commerce de détail et particulièrement pour le léger.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire considère qu'il faut maintenir une typologie d'achats axée sur du semi-courant lourd pour le nodule de Chapelle-Centre commercial. Autoriser des achats semi-courants légers et, surtout de l'équipement de la personne, pourrait contribuer progressivement au renforcement de ce type d'assortiment en périphérie, le nodule de Chapelle – Centre commercial étant

localisé dans la périphérie proche de Chapelle. L'Observatoire estime que cette offre d'achat doit rester en centre-ville, sa localisation en périphérie pouvant altérer la complémentarité entre centre-ville et périphérie soutenue par le SRDC.

L'Observatoire entend cependant atténuer cette position par rapport au magasin Action. L'assortiment proposé relève également du semi-courant léger mais présente des spécificités qui rendent sa localisation en périphérie admissible (produits s'apparentant à du semi-courant lourd, enseigne induisant un comportement de run shopping).

En conclusion, l'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale d'implanter un magasin Bel&Bo à l'endroit concerné. Il est par contre favorable en ce qui concerne l'enseigne Action.

Note de minorité :

L'article 8, §1er, de 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 prévoit que, à défaut d'unanimité, les avis de l'Observatoire reproduisent les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux.

En l'espèce, deux membres sont favorables en ce qui concerne l'implantation du magasin Bel&Bo. Ils s'en remettent à la position favorable de la commune de Chapelle-lez-Herlaimont évoquée lors de l'audition.

Deux autres membres sont défavorables pour l'implantation du commerce Action. L'assortiment relève du semi-courant léger. Il importe que le nodule de Chapelle - Centre commercial conserve une spécialisation en semi-courant lourd. Ils ne voient pas en quoi l'assortiment proposé par Action présente une spécificité qui justifie que l'on s'écarte de l'analyse qui est effectuée pour Bel&Bo. Ils craignent que le développement excessif de semi-courant léger n'entraîne un basculement du nodule vers un nodule de soutien d'agglomération, ce qui serait contraire aux recommandations du SRDC. Ils s'en réfèrent à cet égard à un avis précédemment émis dans le nodule relatif à l'implantation de 3 cellules commerciales (doc. Nos réf. : OC/18/AV.72).

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

Le SRDC comporte une répartition (générale) de l'offre selon les différents courants d'achats dans l'agglomération de La Louvière. Elle est équilibrée en ce qui concerne les achats semi-courant légers et semi-courants lourds (environ 30 % pour chacun d'eux, cf. SRDC, p. 50). Par contre, le dossier ne comporte pas d'élément précis en termes de mixité commerciale à une échelle plus large que celle du nodule.

Au niveau du nodule de Chapelle – Centre commercial, le dossier administratif détaille les commerces qui y sont présents. Cela met en évidence une dominance en matière d'achats semi-courant lourds dans le nodule. L'offre en matière d'achats semi-courants légers est sous représentée. Le projet

permet à de nouveaux prestataires de services d'accéder au marché ce qui contribue au développement d'une offre commerciale plus variée.

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère n'est pas compromis.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Au niveau du bassin de consommation de La Louvière, le SRDC met en exergue une situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et de forte sous offre pour les achats semi-courants lourds. L'Observatoire du commerce remarque que le SRDC recommande que les nodules Centre et Centre commercial constituent des lieux de développement du commerce de détail et en particulier du léger. Il recommande également, pour les nodules de soutien de (très) petite ville, de maintenir le rôle de soutien de celui-ci par rapport au centre-ville. Selon l'Observatoire du commerce, les deux pôles doivent proposer une offre complémentaire afin que chacun d'eux développe des activités commerciales pérennes. Il craint que l'implantation d'un magasin de vêtements (en l'occurrence Bel&Bo) ne contribue à un développement progressif (et à terme excessif) de cette catégorie d'achats dans le nodule de Chapelle – centre commercial. L'Observatoire estime que ce type d'offre doit être répartie de manière équilibrée à l'échelle de l'agglomération et qu'elle doit être privilégiée au centre ville afin d'assurer un approvisionnement de proximité. Il est plus nuancé en ce qui concerne le magasin Action compte tenu de la spécificité de son assortiment.

L'Observatoire estime que ce sous-critère n'est pas respecté pour ce qui a trait au magasin Bel&Bo. Il est par contre rencontré pour le magasin Action.

Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire estiment que l'implantation du magasin de vêtements est admissible dans le nodule. Ils s'en réfèrent au positionnement de la commune.

Deux membres de l'Observatoire estiment que, outre le magasin Bel&Bo, le magasin Action n'est pas admissible à l'endroit concerné. Ils font remarquer que la SCN totale du projet représente 1.380 m² de SCN alors qu'actuellement, le site présente une SCN totale de 1.900 m² de semi-courant léger. Ainsi le projet entraîne un doublement de l'offre commerciale dans ce courant d'achat. Il convient de maintenir la spécificité du nodule (semi-courant lourd) afin de garantir l'équilibre entre l'offre du nodule et celle du centre-ville.

2. La protection de l'environnement urbain

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

L'ensemble commercial se situe en périphérie de Chapelle-lez-Herlaimont et dans le continuum direct du noyau central de la commune. Le site est caractérisé par une fonction commerciale dominante ainsi que par la présence de services. La partie sud-est de l'ensemble commercial borde une zone bâtie destinée à la résidence alors que la partie ouest et nord-est s'ouvre vers des espaces non urbanisés.

L'Observatoire du commerce souligne le fait que le projet vise à occuper un bâtiment qui, préalablement à la présente demande, était exploité par une enseigne de la grande distribution alimentaire (Colruyt) qui a déménagé dans un autre bâtiment du complexe commercial. Ainsi, la fonction commerciale était existante. Le projet sera sans impact en termes de fonctions par rapport à la situation précédente.

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

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

Les outils d'aménagement du territoire qui sont d'application (plan de secteur, schéma d'orientation local) admettent le développement d'une activité de distribution à l'endroit concerné. Par contre, l'Observatoire du commerce remarque, en ce qui concerne le magasin Bel&Bo, que les recommandations du SRDC ne sont pas totalement respectées. Ainsi que cela a déjà été mentionné, ledit SRDC recommande que la fonction de soutien du nodule par rapport au centre-ville doit être maintenue grâce à la complémentarité du nodule avec le centre. L'Observatoire du commerce estime que le développement d'équipement de la personne dans un nodule périphérique est en contradiction avec cette recommandation. Il ne voit pas en quoi le projet Bel&Bo présente des spécificités qui lui permettent de bénéficier de l'application de l'article 24 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

L'Observatoire souligne en outre que l'implantation de commerces spécialisés en équipement de la personne doit être privilégiée dans les centres urbains afin que les chalands soient incités à s'y rendre plutôt qu'à les déserter. Il s'agit d'un approvisionnement qui implique un comportement de fun shopping et, partant, qui contribue à l'animation des centres. L'Observatoire estime que cela est moins vrai pour un magasin comme Action.

L'Observatoire du commerce estime que l'implantation du magasin Bel&Bo ne respecte pas ce sous-critère. Pour le magasin Action, il estime que le sous-critère n'est pas compromis.

> Note de minorité :
>
> Deux membres estiment que, dans la mesure où le magasin Bel&Bo contribue à résoudre un chômage locatif, il satisfait au critère de protection de l'environnement urbain.
>
> Deux autres membres estiment que le projet dans sa globalité compromet le SRDC et que l'article 24 du décret du 5 février 2015 ne peut lui être appliqué.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du volet commercial de la demande de permis que « *l'inauguration du nouveau Colruyt de Chapelle-lez-Herlaimont avait déjà permis de pérenniser les nombreux emplois générés par le magasin et même d'en créer 7 nouveaux. La réaffectation de l'ancien magasin sera également synonyme de création d'emplois :*

- *Action : 11 nouveaux emplois, dont 3 exercés à temps plein ;*
- *BEL&BO : 5 nouveaux emplois, dont 2 exercés à temps plein.*

Quelques nouveaux emplois supplémentaires sont susceptibles d'être créés pendant les années suivant l'ouverture, selon le chiffre d'affaire ».

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que les emplois qui seront créés seront « *exercés dans des entreprises à rayonnement international (Action) ou national (Bel&Bo) seraient stables Des formations sont dispensées aux travailleurs dont beaucoup sont jeunes et sans qualifications spécifiques. Il s'agit d'emplois durables et de qualité lesquels ne nécessitent pas de compétences particulières et élevées. Grâce aux formations internes assurées par l'enseigne, ces nouveaux emplois peuvent être choisis parmi la main d'œuvre locale, jeune et souvent peu qualifiée. Ces emplois seront tous exercés sous l'égide de la commission paritaire 311 et dans le respect des conventions collectives du secteur lesquelles garantissent conditions générales de travail et barèmes* ». L'Observatoire du commerce remarque la proportion plus importante d'emplois à temps partiel par rapport aux temps plein, surtout pour l'enseigne Action, les premiers étant souvent synonyme de précarisation.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

L'ensemble commercial et, partant le bâtiment concerné par la demande et destiné à être occupé par Bel&Bo et Action, se situe dans la périphérie proche de Chapelle- lez-Herlaimont. Il y a de l'habitat au sud-ouest du site et le centre de Chapelle-lez-Herlaimont se situe à environ 1,5 km de celui-ci. Le site est accessible en bus et à pied (bien que le formulaire Logic ne reprenne aucun arrêt de bus ni aucune ligne).

Quoi qu'il en soit, l'Observatoire s'interroge en ce qui concerne la pertinence de l'application du sous-critère mobilité durable au cas d'espèce puisque la configuration de l'ensemble commercial montre qu'il est axé sur le tout à la voiture. Il est peu probable que la majorité de chalands s'y déplacent par des modes de transports doux. Cela est d'autant plus problématique que le projet est axé sur des achats semi-courants légers.

- L'accessibilité sans charge spécifique

L'ensemble commercial ainsi que le bâtiment concernés par la demande sont existants. Les infrastructures nécessaires à leur accessibilité ou à la circulation sont par conséquent déjà en place. L'objet de la demande est situé à proximité immédiate de la N59 (procurant un accès direct à l'E25) et de la rue du centre (axe pénétrant vers le centre de la commune). Un rond point destiné à faciliter l'accès vers ces axes est situé juste au nord du site. Ce dernier bénéficie en outre d'un parking de 396 places ainsi que d'un rond point interne à l'ensemble permettant de fluidifier la circulation.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial de la demande de permis. Il en est ressorti que le magasin Bel&Bo ne respecte pas, de manière significative, le critère de protection du consommateur ni celui de protection de l'environnement urbain (non respect du SRDC, doublement de la part du semi courant-léger dans le nodule, implantation d'équipement de la personne en périphérie). L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale négative pour la partie du projet consacrée à Bel&Bo. Au

contraire il émet une évaluation positive pour le magasin Action compte tenu, notamment, de la spécificité de son approvisionnement.

Note de minorité :

Deux membres ont estimé que le volet de la demande ayant trait à Bel&Bo respectait les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale (y compris celui de la protection du consommateur et de la protection de l'environnement urbain). Ils émettent donc une évaluation globale positive du projet, dans son intégralité, par rapport aux critères de délivrance du permis d'implantation commerciale.

Deux membres ont estimé que le magasin Action ne respectait pas non plus les critères de protection du consommateur et de protection de l'environnement urbain. Ils émettent une évaluation globale négative du projet, dans son intégralité, au regard des critères établis par le décret implantations commerciales.

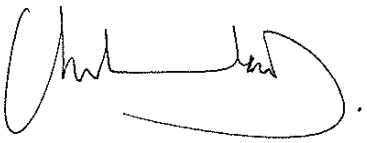
4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale de l'implantation d'un magasin Bel&Bo et est, au contraire favorable pour celle d'Action. Il a émis une évaluation globale négative par rapport au volet relatif au magasin Bel&Bo au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Cette évaluation est positive pour le magasin Action. Par conséquent, il émet un **avis défavorable** en ce qui concerne l'implantation d'un magasin Bel&Bo et un avis **favorable** en ce qui concerne l'implantation d'un magasin Action à Chapelle-lez-Herlaimont.

Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire du commerce sont favorables en ce qui concerne l'opportunité générale du projet (Bel&Bo et Action). Ils estiment que l'évaluation du projet au regard des critères de délivrance du permis d'implantation commerciale est positive. Ils sont favorables au projet.

Deux membres de l'Observatoire du commerce sont défavorables en ce qui concerne l'opportunité générale du projet (Bel&Bo et Action). Ils estiment que l'évaluation du projet au regard des critères de délivrance du permis d'implantation commerciale est négative. Ils sont défavorables au projet.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce