

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.218

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/LAE022/PI/PNI/LLN/2017-0336

Réf. DGO4 : Fo412/55022/PIC/2017.5

Le 8 mai 2018

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à La Louvière

Projet de création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Breve description du projet

---

#### Projet :

Le projet prévoit la modification importante de la nature de l'activité de deux cellules au sein d'un ensemble commercial existant. Ce dernier n'étant pas autorisé en tant que tel, le fait générateur de Logic consiste en la création d'un ensemble commercial. Le projet générateur de cette demande consiste en l'arrivée de l'enseigne Electro Dépôt à La Louvière en lieu et place des enseignes JBC et Ava (aujourd'hui fermées). Les deux cellules commerciales vont fusionner pour accueillir la nouvelle enseigne. La surface commerciale nette de l'ensemble commercial après projet sera de 8.302 m<sup>2</sup>. Le projet est situé au croisement entre l'Avenue de Wallonie et la rue de la Grattine à La Louvière.

Localisation : Croisement entre l'Avenue de Wallonie et la rue de la Grattine à La Louvière

Situation au plan de secteur : zone d'activité économique mixte et zone d'aménagement communal concerté

#### Situation au SRDC :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats semi-courants légers et lourds. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de la Louvière en situation respectivement d'équilibre et de forte sous-offre pour ces achats.

Le projet se localise dans le nodule de « La Louvière – Centre Commercial », spécialisé en équipement semi-courant léger.

Demandeur : Real Estates sa.

---

**Contexte de l'avis**

---

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	29 mars 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	27 mai 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

\*\*\*\*\*

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, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce 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 conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à La Louvière transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 29 mars 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 mai 2018 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur ont été invités pour présenter le projet ; que la commune de La Louvière a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature de l'activité de deux cellules au sein d'un ensemble commercial existant ; que cet ensemble commercial n'est pas autorisé en tant que tel ; que, dès lors, le fait générateur consiste en l'arrivée de l'enseigne Electro Dépôt à La Louvière en lieu et place de JBC et Ava ; que la surface commerciale nette projetée de l'ensemble commercial sera de 8.302 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se localise à La Louvière ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de La Louvière au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats courants semi-courants légers et lourds ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation respectivement d'équilibre et de forte sous-offre pour ces achats ; que le projet est localisé dans le

nodule commercial de La Louvière – Centre commercial répertorié par le SRDC comme étant un nodule spécialisé en équipement semi-courant léger ;

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**

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un commerce d'enseigne Electro Dépôt tel que prévu par le projet. Il est également favorable à la création de l'ensemble commercial dans lequel s'implante cette enseigne.

D'une manière générale, l'Observatoire du commerce constate que le projet favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de La Louvière. Il considère que le projet est complémentaire avec les autres enseignes dans le domaine des électro-ménagers et qu'il répond à une demande de la clientèle.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce souligne que l'arrivée d'Electro Dépôt permettra l'embauche de 19 personnes dont 17 à temps plein.

Enfin, le projet s'avère accessible via d'autres modes de locomotion que la voiture.

## **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 projet consiste à implanter un commerce d'enseigne Electro Dépôt au sein d'un ensemble commercial ne disposant pas de permis socio-économique. Par l'arrivée d'Electro Dépôt, la demande concerne donc également la régularisation de cet ensemble commercial à La Louvière.

L'audition du représentant d'Electro Dépôt a permis de comprendre que l'enseigne propose à ses clients des produits électro-ménagers d'entrée de gamme. Cette offre n'existe manifestement pas encore au sein du bassin de consommation de La Louvière.

Il s'avère que l'offre proposée est par ailleurs complémentaire avec la plupart des autres enseignes actives dans les produits électro-ménagers. En effet, contrairement aux enseignes traditionnelles, Electro Dépôt propose des produits de premiers prix en nombre limité dont le stock se localise au sein du magasin. Cette approche répond manifestement à une demande d'une partie de la clientèle et semble être une réelle alternative à l'e-commerce.

L'Observatoire du commerce estime que le projet est globalement positif au niveau de la mixité commerciale. Dans ces conditions, l'Observatoire considère que ce sous-critère est rencontré.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet se localise à La Louvière et est situé au sein du bassin de consommation de La Louvière pour les achats semi-courants légers et lourds. Le Schéma régional de développement commercial précise que ce bassin de consommation est respectivement en situation d'équilibre et de forte sous-offre pour ces achats.

L'Observatoire du commerce considère que l'offre spécifique proposée par Electro Dépôt n'existe pas encore au sein du bassin de consommation de La Louvière. Cette offre vient compléter l'offre existante en électro-ménagers dans cette zone de chalandise.

L'Observatoire du commerce considère donc que le projet évite le risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Dès lors, ce sous-critère est rencontré.

## **2. La protection de l'environnement urbain**

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

Le projet s'implante en zone d'activité économique mixte et en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur ce qui est conforme à la législation en vigueur. Dans les faits, force est de constater que cette partie du territoire de La Louvière a une destination commerciale clairement définie.

Le projet est par ailleurs localisé dans un quartier présentant une certaine mixité fonctionnelle dans la mesure où les fonctions résidentielles et de services sont également présentes.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas en péril l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines à La Louvière. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que le projet s'implante adéquatement à La Louvière d'autant plus que le schéma de développement communal de la commune confirme les destinations du plan de secteur pour le site du projet.

Le schéma de développement communal de La Louvière précise que le projet est situé à la fois en zone d'activité économique mixte et en zone d'aménagement différé (autres zones destinées à l'urbanisation). La zone d'aménagement différé est destinée à recevoir toute affectation engendrant l'urbanisation, à savoir :

- ✓ la zone d'habitat,
- ✓ la zone d'habitat à caractère rural,
- ✓ la zone de services publics et d'équipements communautaires,
- ✓ la zone de loisirs,
- ✓ les zones d'activité économique,
- ✓ les zones d'activité économique spécifique,
- ✓ la zone d'extraction.

Ces zones sont mises en œuvre via un schéma d'orientation local. Il existe 3 degrés de priorité concernant les zones d'aménagement différé. Le projet se situe en partie sur une zone de priorité 1,

c'est-à-dire une zone dont la mise en œuvre intervient à court terme (dans les 10 ans à venir). La destination précise du site d'implantation du projet est une zone à caractère commercial.

L'Observatoire du commerce considère donc que le projet est parfaitement compatible avec les options communales à cet endroit du territoire de La Louvière.

Par ailleurs, le projet s'avère également cohérent avec les recommandations du Schéma régional de développement commercial. En effet, il s'implante dans un nodule commercial. Il réoccupe également deux cellules commerciales vides évitant du coup la création d'une friche commerciale. Enfin, il se localise dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant léger. Or, il s'avère que l'enseigne Electro Dépôt propose une partie de son assortiment dans ce courant d'achat.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

### 3. La politique sociale

#### - La densité d'emploi

Actuellement, l'ensemble commercial emploie 31 personnes à temps plein et 13 personnes à temps partiel. Avec l'arrivée d'Electro Dépôt, 17 personnes à temps plein et 2 personnes à temps partiel seront engagées.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que la majorité du personnel sera engagée à temps plein car l'enseigne souhaite pérenniser l'emploi sur place en proposant des contrats à temps plein afin d'éviter un turn-over trop important de son personnel ce qui, à long terme, s'avère dommageable pour l'activité. L'Observatoire du commerce se réjouit de ce choix qui n'est guère fréquent.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

### 4. La contribution à une mobilité durable

#### - La mobilité durable

Des trottoirs sont présents le long de l'Avenue de Wallonie, avec un passage pour piéton situé au nord du site, à hauteur du rond-point servant de croisement entre l'Avenue de Wallonie et la rue de la Grattine. Le site est donc accessible pour les piétons.

Le site est accessible en bus depuis trois arrêts de bus TEC : « La Louvière Rue Piérard », « La Louvière Gratinne », « La Louvière Home Le Laetare » qui desservent les 7 lignes suivantes :

- ✓ 33 : Manage – Fayt – La Louvière – Bois d'Haine – Familleureux – Manage : 20 bus par jour en semaine, dans chaque sens de circulation, et 14 chaque un sens de circulation le samedi
- ✓ 35 : Manage – Fayt – Jolimont – La Louvière – La Croyère – Bois d'Haine : 13 bus par jour en semaine, dans chaque sens de circulation, et pas de circulation le samedi
- ✓ 36 : Manage – Fayt – Jolimont – Haine Saint Pierre – Bois d'Haine –Familleureux – Bois d'Haine – La Louvière + Fayt – Manage : 13 bus par jour en semaine, dans chaque sens de circulation, et 14 dans chaque sens de circulation le samedi

- ✓ 25 : Bois d'Haine – La Louvière – Jolimont – Fayt – Manage : 13 bus par jour en semaine, dans chaque sens de circulation, et pas de circulation le samedi
- ✓ 26 : La Louvière – Bois d'Haine – Haine Saint Pierre – Jolimont – Fayt – Manage : 16 bus par jour en semaine, dans les deux sens de circulation, et 15 dans chaque sens de circulation le samedi

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère qu'il existe des alternatives crédibles à l'utilisation exclusive de la voiture. L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le site prend place Avenue de Wallonie à 7100 La Louvière, à la fin de l'A501 reliant La Louvière à l'échangeur avec Ecaussines. Le site est également facilement accessible depuis l'autoroute E42 via la sortie La Louvière. Le projet est facilement accessible :

- ✓ par le nord via l'A501 en sortant de l'autoroute E19 ;
- ✓ par le l'ouest en venant de Mons via l'E42 ;
- ✓ par l'est en venant de Gosselies via l'E42 ;
- ✓ par le Sud depuis le centre de Le Louvière, ou depuis Binche via la N27.

Enfin, le projet ne nécessitera vraisemblablement pas de travaux d'aménagement pour améliorer l'accessibilité au site.

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

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

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables et émet donc une évaluation globale positive du projet.

### 4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'implantation d'Electro Dépôt à La Louvière et sur la création de l'ensemble commercial dans lequel il s'implante.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce