

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.72
SH/CRi

V/Réf. : DGO6/CRIC/IQN/LTR/2018/CHTo10-Immogams
sprl/Demande d'avis

Le 21 février 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN de 12.164 m² (régularisation) et l'extension de celui-ci à Chapelle-Lez-Herlaimont (recours)

Brève description du projet

Projet : L'objet de la demande comprend deux volets :

- la mise en conformité d'un ensemble commercial qui ne dispose pas d'autorisation à ce titre. Certains magasins disposent de permis individuels alors que d'autres ne disposent pas de permis ;
- la construction d'un immeuble commercial de 5 cellules (dont 2 non soumises à permis car une cellule service et une cellule Horeca). La SCN actuelle de l'ensemble existant est de 12.164 m². Elle sera de 12.789 m² après extension. La SCN sera augmentée de 625 m² en équipement semi-courant lourd répartis de la manière suivante : éclairage (équipement de la maison – grossiste en éclairage SCN de 233 m²), Eldi (équipement de la maison – électroménager & audio/vidéo SCN de 196 m²) et recyclage batterie et matériel électronique (équipement de la maison – électroménager & audio/vidéo SCN de 196 m²).

Schéma d'orientation local : zone de construction fermée de commerces d'artisanat et de services et zone de construction ouverte de commerces d'artisanat et de services

Localisation : Clos du Chêne au Bois, 5 7160 Chappelle-Lez-Herlaimont
Province de Hainaut

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : le projet se situe dans l'agglomération de La Louvière et dans le nodule Chapelle – Centre commercial (nodule de soutien de (très) petite ville). L'ensemble commercial comprend des achats courants (SCN 2.208 m²), le nodule se trouve dans le bassin de consommation de La Louvière (4 communes) lequel est, selon le SRDC, en situation de sous-offre. Il comporte également des achats de type semi-courant léger (1.900 m²), le nodule se trouve dans le bassin de consommation de La Louvière (4 communes) lequel est, selon le SRDC, en situation d'équilibre. Enfin, un approvisionnement en achats de type semi-courant lourd (8.681 m²) est également présent, le nodule se situe dans le bassin de consommation de La Louvière (8 communes) pour ce type d'achats, lequel présente, selon le SRDC une situation de forte sous-offre.

Demandeur : Immogams SPRL

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Référence légale</u> :	Article 101, §4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	31 janvier 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	10 mars 2018
<u>Autorité compétente</u> :	Commission de recours sur les 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 1er du Code de l'environnement ; vu les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 mise en conformité d'un ensemble commercial avec extension de celui-ci transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 31 janvier 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 février 2018 afin d'examiner le projet ; que ce dossier a été examiné en première instance par l'Observatoire du commerce et qu'une audition du demandeur, du fils de ce dernier ainsi que de deux représentants du bureau Géoconsulting a eu lieu à cette occasion (19 septembre 2017) ; que l'objet de la présente demande est identique en tout point ; que dans la mesure où le dossier n'a pas évolué, la commission estime disposer des éléments suffisants pour se prononcer et que dès lors, la tenue d'une nouvelle audition s'avère inutile ;

Considérant que la demande vise à mettre un ensemble commercial d'une SCN de 12.164 m² en conformité ainsi qu'à construire un bâtiment comportant 5 cellules dont 2 non soumises à permis d'implantation commerciale (SCN de 625 m²) ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de La Louvière ; que le 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 Chapelle – Centre commercial ; que celui-ci est classé comme nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue une description ainsi que 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 des achats de type courant, semi-courant léger et semi-courant lourd sont représentés dans le cadre du projet ; que, en ce qui concerne :

- les achats courants (SCN 2.208 m²), le nodule se trouve dans le bassin de consommation de La Louvière (4 communes) lequel est, selon le SRDC, en situation de sous-offre ;
- les achats semi-courants légers (1.900 m²), le nodule se trouve dans le bassin de consommation de La Louvière (4 communes) lequel est, selon le SRDC, en situation d'équilibre ;
- les achats semi-courants lourds (8.681 m²), le nodule se situe dans le bassin de consommation de La Louvière (8 communes), lequel présente, selon le SRDC une situation de forte sous-offre.

Considérant que le projet est situé sur un site concerné par un schéma d'orientation local ; qu'il s'agit d'un plan communal d'aménagement, approuvé le 13/04/1999 ; que la zone d'implantation de l'ensemble commercial est classée en zone de construction fermée de commerces d'artisanat et de services d'une part, et en zone de construction ouverte de commerces d'artisanat et de services d'autre part ;

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 :**

Considérant que le projet a fait l'objet d'un refus tacite du fonctionnaire délégué et du fonctionnaire des implantations commerciales ; que le demandeur a introduit un recours à l'encontre de ce refus tacite auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences ;

Considérant que lors de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce a émis un avis favorable dont les termes sont reproduits ci-dessous :

« 1. Examen au regard de l'opportunité générale »

Il ressort du dossier administratif qu'il s'agit de mettre en conformité un ensemble commercial qui ne dispose pas d'autorisation à ce titre. Certaines cellules disposent de permis socio-économiques individuels (Colruyt, Dema, Jardinerie Tournesol) alors que d'autres n'ont pas d'autorisation (LP Lighting, le garage Polito Peugeot, Sanicop, Isolation du centre, The source et Trafic). Il s'agit de mettre en conformité la situation de droit et la situation de fait.

Il s'agit en outre de construire cinq nouvelles cellules commerciales dont 3 entrent dans le champ d'application du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. L'Observatoire constate sur la base des plans et de la vue aérienne figurant dans le dossier que l'ensemble commercial semble s'inscrire dans un cadre planifié et qu'il présente une certaine homogénéité. La parcelle concernée par la demande se présente sous la forme d'une dent creuse que le projet vient combler.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce remarque que les magasins destinés à s'implanter dans les nouvelles cellules (Eldi, commerce d'éclairage et enfin un magasin de recyclage batterie et matériel électronique) proposeront de l'équipement semi-courant lourd. Ainsi, la spécialisation du nodule en équipement lourd est confirmée.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet.

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, l'objectif 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*¹.

Il ressort du tableau représentant la typologie de l'offre commerciale de l'ensemble que ce dernier est plutôt axé sur du semi-courant lourd dédié à de l'équipement de la maison (cf. p. 24 du volet commercial de la demande de permis). Les nouvelles cellules seront occupées par de nouveaux prestataires qui proposent un approvisionnement peu ou non présent sur le site mais relevant du semi-courant lourd.

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 »*².

Le dossier met en évidence le fait que les cellules commerciales seront dévolues à de l'équipement lourd et que cette catégorie d'achat représentera 68 % des mètres carrés commerciaux de l'ensemble. Selon l'Observatoire, le projet conforte la spécificité de l'équipement lourd dans l'ensemble et permet d'éviter le basculement vers un nodule spécialisé en équipement léger, typologie d'achat qui n'est pas adaptée en périphérie. Le SRDC indique par ailleurs que le bassin de consommation (La Louvière) dans lequel se trouve l'ensemble présente une situation de forte sous-offre pour les achats de type semi-courant lourd.

L'Observatoire estime que le projet répond à 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 ».

L'ensemble commercial se situe en périphérie de Chapelle-lez-Herlaimont et dans le continuum direct du noyau central de la commune. Le site en lui même comprend une fonction commerciale ainsi que des services. La partie sud est de l'ensemble borde une zone bâtie destinée à la résidence alors que la partie ouest et nord-est s'ouvre vers des espaces non bâtis (lesquels sont d'ailleurs repris en zones non urbanisables au plan de secteur). Par ailleurs, le projet de construction présente lui-même une mixité vu que 3 des cinq cellules seront dévolues à du commerce ; les deux restantes étant réservées pour une activité de service.

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

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

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

- *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.) »³. 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 tout types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti »⁴.

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur, laquelle permet, moyennant le respect de certaines conditions, le développement des activités de distribution. Il ressort du dossier administratif que le site est concerné par un schéma d'orientation local (plan communal d'aménagement approuvé le 13 avril 1999). Le projet se situe en zone de construction fermée de commerces d'artisanat et de service et en zone de construction ouverte de commerces d'artisanat et de services. Ces espaces sont dévolus, ainsi que leur nom l'indique, à des commerces. Selon l'Observatoire, le projet s'inscrit manifestement dans les projets locaux de développement.

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

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Il ressort du dossier administratif que, actuellement, les enseignes présentes :

- *87 emplois à temps plein ;*
- *33 emplois à temps partiel.*

Les prévisions totales en termes d'emploi concernant l'extension sont de 6 emplois à temps plein supplémentaires.

L'Observatoire estime que ce sous critère est respecté.

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

Il ressort du dossier administratif que le demandeur du projet sera attentif et veillera au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail par l'ensemble des commerces qui seront accueillis au sein du projet.

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 « 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 ;*

³ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

⁴ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.

- 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 ».

Logic indique que le projet se situe dans un quartier urbain peu dense. L'ensemble commercial et, partant les nouvelles cellules qui y seront implantées, se situent 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. La typologie de l'ensemble commercial montre cependant qu'il est axé sur le tout à la voiture et il est peu probable que la majorité de chaland s'y déplacent par des modes de transport doux.

Quoi qu'il en soit, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas 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 »⁵.

L'ensemble commercial est existant, les nouvelles cellules visent à achever sa mise en œuvre. Les infrastructures nécessaires à son accessibilité ou à la circulation sont existantes. Le projet est situé le long de la N59 (procurant un accès direct à la 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 500 places.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le projet proposé est opportun à l'endroit concerné. Après l'avoir analysé au regard de chacun des critères (et sous-critères) établis par la réglementation relative aux implantations commerciales il conclut que ceux-ci sont favorablement rencontrés (ou, dans une moindre mesure, que l'impact du projet est neutre sur ceux-ci).

L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale **positive** du projet au regard de critères de délivrance des permis d'implantation commerciale.

4. Conclusion

⁵ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

*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 la mise en conformité d'un ensemble commercial et la construction de 5 cellules (dont 3 commerciales) à Chapelle-lez-Herlaimont ».*

Considérant que la demande faisant l'objet du recours est en tout point identique à celle que l'Observatoire a examiné lors de l'instruction de la demande en première instance ; qu'il n'y a pas d'éléments nouveaux qui ressortent du dossier administratif ; que l'Observatoire du commerce ne voit dès lors pas comment il pourrait émettre une position différente de celle émise en première instance ; que, au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère dès lors son avis favorable dans le cadre du présent recours ;

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** pour la mise en conformité d'un ensemble commercial et la construction de 5 cellules (dont 3 commerciales) à Chapelle-lez-Herlaimont.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce