

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.76

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/LAE022/PI/CFN/GPR/2018-0006

Réf. DGO4 : Fo412/55022/PIC/2018 1/FD

Le 21 février 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'une cellule commerciale à La Louvière

Projet de création d'une cellule commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet prévoit la création d'une cellule commerciale accueillant l'enseigne Castel Carrelage-Salamone située au niveau du n°104 de la Chaussée Paul Houtart à 7110 Houdeng (La Louvière). Le projet aura une surface nette totale de 1.070,83 m².

Le Showroom Castel Carrelage-Salamone est une enseigne spécialisée en vente de sanitaires, meubles de salle de bains, accessoires, douches, etc.

L'enseigne Castel Carrelage-Salamone est actuellement présente au n°15 rue du Marais à 7110 Houdeng. Sa surface est néanmoins nettement plus petite (615 m² nets). Aujourd'hui, l'espace restreint du magasin à la rue du Marais oblige Castel Carrelage-Salamone à se localiser au sein d'un bâtiment dont la surface est plus importante. Concernant la destination de l'actuel magasin, il y a de fortes chances que la cellule de la rue du Marais soit remplacée par une autre enseigne commerciale.

La nouvelle enseigne Castel Carrelage-Salamone se situera au rez-de-chaussée du bâtiment. Les 3 autres étages du bâtiment seront dédiés à l'aménagement de 15 appartements.

Localisation : Chaussée Paul Houtart, 104 à Houdeng (La Louvière).

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique industrielle.

Situation au SRDC :

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

Le projet se localise dans le nodule de proximité d'agglomération de Houdeng. Ce nodule compte 71 commerces pour 10.000 m² nets.

Le SRDC recommande pour l'agglomération de La Louvière de maintenir les deux nodules centre et centre commercial comme lieux privilégiés du développement du commerce de détail, et particulièrement pour le léger.

Enfin, le SRDC émet la recommandation suivante pour les nodules de proximité d'agglomération : « Pour conserver leur fonction fondamentale de proximité une intervention publique ciblée s'avère parfois nécessaire

notamment en réalisant une investigation détaillée afin de dégager des pistes d'actions de maintien voire de relance de l'activité commerciale.

Demandeur : Castel Ludo sprl

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

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

Date de réception du dossier : 2 février 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 2 mars 2018

Autorités compétentes : Collège communal de La Louvière.

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 commerce de détail d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à La Louvière transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 2 février 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 février 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été auditionné lors de cette réunion ; que la commune de La Louvière a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un commerce de carrelage d'une surface commerciale nette de 1.070 m² à Houdeng, commune de La Louvière ; que le projet consiste en un déménagement d'une activité déjà existante également localisée dans la périphérie de La Louvière ; que le projet prévoit, en plus de la vente au détail, la construction de 15 appartements sur 3 étages au-dessus du commerce ;

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 semi-courants lourds ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation de sous-offre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que le formulaire Logic précise que le projet se localise dans le nodule commercial de Houdeng ; que le SRDC reconnaît ce nodule comme étant un nodule de proximité d'agglomération ;

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 de créer un commerce de carrelages tel que visé par le projet à La Louvière.

L'Observatoire du commerce considère que le projet répond à un besoin clairement identifié par le demandeur, à savoir accueillir les clients dans de meilleures conditions. Il estime que le futur commerce s'implante dans un environnement urbain qui lui correspond. Le projet permet de rendre vie à un site économique en friche. Enfin, le déménagement du commerce permettra de pérenniser une activité économique employant 5 personnes.

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 en la création d'un commerce de détail dans le secteur du carrelage à Houdeng en périphérie de La Louvière. L'Observatoire du commerce considère que le projet est plus large qu'une simple cellule commerciale dans la mesure où il est également prévu que le demandeur construise 15 appartements sur 3 niveaux au-dessus du magasin.

Le projet consiste par ailleurs en un déménagement d'une activité déjà existante à La Louvière. L'Observatoire du commerce comprend les motivations et les objectifs du demandeur. Ce dernier souhaite accueillir sa clientèle dans de meilleures conditions de vente, le commerce actuel étant véritablement trop étiqué pour recevoir les chalands correctement. Par ailleurs, l'implantation du commerce Chaussée Paul Houtart lui donnera une bonne visibilité. De ce point de vue, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise légèrement la mixité commerciale.

Au final, 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 au sein du bassin de consommation de La Louvière pour les achats semi-courants lourds. Le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation de sous-offre pour les achats pondéreux. Bien que le projet consiste à une relocalisation d'une activité existante, l'Observatoire comprend qu'un des objectifs poursuivis est de pouvoir vendre davantage de marchandises. Par ailleurs, le demandeur est propriétaire de la cellule délaissée et compte y installer un commerce de sanitaires à moyen terme.

Au final, le projet permet d'augmenter quelque peu l'offre en achats semi-courants lourds et améliore ainsi l'approvisionnement de proximité pour les consommateurs du bassin de consommation de La Louvière.

Ce sous-critère est dès lors 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 industrielle au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone n'est pas conforme à la réglementation en vigueur. Toutefois, le projet s'inscrit également dans le périmètre d'un SAR/LS299 «MASQUELIER ACIERS » approuvé par Arrêté Ministériel. La demande du maître de l'ouvrage s'inscrit donc dans les prescriptions du SAR, soit en zone mixte, afin de pouvoir constituer un niveau commercial au rez-de-chaussée mais aussi de pouvoir créer des logements de différentes surfaces, surtout sur le long de la Chaussée Paul Houtart où la dominante principale est le logement.

L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que le potentiel de reconversion du SAR favorise le développement de logements et envisage l'implantation de commerces. L'Observatoire du commerce considère donc que le projet est mixte et répond aux exigences planologiques de cette partie du territoire louviérois.

Dans les faits, force est de constater que cette zone d'activités économiques industrielles a périclité et que des activités économiques lourdes ne s'y planteront plus. L'Observatoire du commerce considère que le projet est donc compatible avec son environnement immédiat principalement constitué de logements.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage et conforme aux options planologiques locales. 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 le long de la Chaussée Paul Houtart. Ce constat est d'ailleurs conforté par le schéma de développement communal (ancien schéma de structure communal réalisé en 2004-2005). En effet, parmi ses multiples recommandations, le schéma préconise d'élaborer un « PCA dérogatoire » au plan de secteur afin de modifier la destination de la zone industrielle et y prévoir une zone d'habitat.

Par ailleurs, s'agissant d'un déménagement d'une activité existante, l'Observatoire du commerce constate que la cellule commerciale délaissée sera manifestement réoccupée dans le but d'y vendre du sanitaire. Ainsi, aucune friche commerciale n'est générée par le projet.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

S'agissant d'une relocalisation, le déménagement du magasin permettra de consolider l'emploi en place, à savoir 5 personnes à temps plein. Après le déménagement, le demandeur pense engager une personne supplémentaire à temps plein. L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

D'une manière générale, le projet consiste en une entreprise familiale et permet de pérenniser non seulement une activité économique existante à La Louvière mais également l'emploi en place. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet étant situé à proximité d'autres commerces (tels que Carrefour Market, Kia, Domi Delto), de services (BNP, ING, Centre de santé Léon Dulière), et d'habitations (maisons de rangées) ; ce dernier a bien pour vocation de répondre à des besoins locaux et favorise la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions de services et d'habitats.

Le projet est accessible à pied, en raison de la présence de trottoirs le long de la Chaussée Paul Houtart. Le projet est également accessible en vélo grâce à la présence d'une piste cyclable présente le long de la N535. De plus, Le RAVeL passe également à proximité directe du projet (350 mètres).

Le site est également accessible en bus depuis l'arrêt « HOUDENG-GOEGNIES Ancienne Gare », situé à environ 25 mètres du projet, qui est desservi par les lignes :

- ✓ Ligne 30 : « Anderlues – Thieu » avec 29 bus par jour ;
- ✓ Ligne 40 : « La Louvière Sud - Houdeng (Garocentre) » avec environ 15 bus par jour ;
- ✓ Ligne 82 : « Mons - Trazegnies » avec environ 40 bus par jour ;
- ✓ Ligne 107 : « Jolimont – Ecaussinnes » avec environ 14 bus par jour ;
- ✓ Ligne 134 « Jolimont – Soignies » avec environ 21 bus par jour.

Le site dispose donc d'une très bonne desserte en bus.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce considère que la localisation du projet permet d'offrir une alternative crédible à l'utilisation exclusive d'un véhicule motorisé. Dès lors, l'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que le projet proposera 24 places de stationnement pour le commerce et 16 pour les appartements. Le site dispose également d'un parking vélos de 5 emplacements situés dans la zone de parking du commerce.

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.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

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 la création d'un magasin de carrelage à La Louvière.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce