

## AVIS n° 31

---

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Chapelle-Lez-Herlaimont (recours)

Avis adopté le 29/05/2020

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'un ensemble commercial de 12.479 m <sup>2</sup> nets pour y implanter 2 commerces : Eldi sur 241 m <sup>2</sup> nets et Le Marché aux Fleurs sur 208 m <sup>2</sup> nets.
<u>Adresse :</u>	Clos du Chêne au Bois 1 à Chapelle-lez-Herlaimont
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule commercial « Chapelle – Centre commercial » répertorié comme nodule de soutien de (très) petite ville (en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et de sous offre pour les achats semi-courants lourds).
<u>Demandeur :</u>	Axis Building

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	29/04/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	5/06/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos références:</u>	OC.20.31.AV JH/crj
------------------------	--------------------

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 conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Chapelle-Lez-Herlaimont transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 29 avril 2020 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 2 du 18 mars 2020 relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 20 du 18 avril 2020 prorogeant les délais prévus par l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°2 relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 ; que cet arrêté a prolongé la période de suspension de l'ensemble des délais de rigueur et de recours prévus dans la réglementation wallonne jusqu'au 30 avril 2020 inclus ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 décembre 2019 afin d'examiner le projet en première instance ; que le représentant du demandeur et la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que, dans le cadre de cette procédure de recours, le projet n'a pas évolué ; que, dès lors, aucune audition n'a été planifiée ; que l'Observatoire du commerce a dès lors délibéré lors de la réunion du 20 mai 2020 ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un ensemble commercial à Chapelle-Lez-Herlaimont ; que cette extension porte sur l'implantation d'Eldi (241 m<sup>2</sup> nets) et de « Le Marché aux Fleurs » (208 m<sup>2</sup> nets) pour porter la SCN du complexe à 12.928 m<sup>2</sup> nets ; que cette extension vise dans les faits à combler une cellule laissée vide par Bel&Bo ;

Considérant que le projet se localise à Chapelle-Lez-Herlaimont ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de La Louvière au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre et de sous offre respectivement

pour les achats semi-courants légers et les achats semi-courants lourds ; que le projet se localise au sein du nodule commercial « Chapelle – Centre commercial » répertorié comme un nodule de soutien de (très) petite ville ;

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 :**

Considérant que la commune de Chapelle-Lez-Herlaimont a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision d'octroyer le permis d'implantation commerciale par le fonctionnaire des 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 (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis l'avis suivant :

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

*L'Observatoire du commerce constate que le projet permet de revitaliser un ensemble commercial par la réoccupation d'une cellule vide. Le projet permet par ailleurs d'engager 5 personnes, toutes à temps plein.*

*Le mix commercial global de l'ensemble commercial ne changera pas énormément suite au projet.*

*Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité du projet.*

### **2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES**

#### **2.1. La protection du consommateur**

##### **2.1.1. Favoriser la mixité commerciale**

*L'Observatoire du commerce constate que le projet permet de revitaliser un ensemble commercial par la réoccupation d'une cellule vide. Cette cellule sera divisée en 2 plus petites cellules afin d'y accueillir Eldi et un commerce Le Marché aux Fleurs.*

*Le mix commercial global de l'ensemble commercial ne sera pas drastiquement modifié dans la mesure où le projet propose des surfaces commerciales nettes assez réduites (241 et 208 m<sup>2</sup>) au sein d'un complexe de près de 13.000 m<sup>2</sup>.*

Au final, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

### **2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité**

Comme écrit ci-dessus, le mix global du bassin de consommation de La Louvière ne sera guère perturbé par l'arrivée de deux surfaces commerciales assez petites.

En ce qui concerne l'arrivée d'Eldi plus particulièrement, l'Observatoire du commerce estime d'ailleurs que ce commerce permettra de combler quelque peu la sous offre commerciale relevée dans le SRDC dans les achats semi-courants lourds du bassin de consommation de La Louvière.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

---

### **2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines**

Le projet s'implante en zone habitat au plan de secteur. Cette zone est manifestement dédiée à l'activité commerciale dans la mesure où cet ensemble a été planifié. Ce site est connu des chalands et le projet concerne la réoccupation d'une cellule vide. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet est conforme à la législation en vigueur.

Le complexe commercial ne provoquera manifestement pas de ruptures d'équilibre entre les fonctions urbaines.

Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet est cohérent par rapport aux différentes fonctions urbaines de Chapelle-Lez-Herlaimont. Ce sous-critère est donc rencontré.

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

L'Observatoire constate que le projet s'insère dans un ensemble commercial déjà installé depuis de nombreuses années dans le paysage commercial et urbanistique de Chapelle-Lez-Herlaimont. Il s'implante dans un nodule commercial reconnu par le SRDC et participe clairement à son rôle de soutien de (très) petite ville.

Par ailleurs, le projet est couvert par un schéma d'orientation local qui reconnaît la fonction commerciale du complexe.

Le projet permet par ailleurs de combler une cellule vide. Cette réoccupation permet à l'ensemble commercial et au nodule dans son ensemble de rester dynamique.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

#### **Note de minorité :**

Deux membres estiment que ce sous-critère n'est pas respecté au niveau du commerce « Le Marché aux Fleurs ». Ils estiment que ce type d'achat est déjà présent à Chapelle-Lez-Herlaimont et qu'une localisation au sein d'un complexe commercial n'est pas cohérente avec ce type de commerce.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

*Le projet permettra d'employer 5 personnes à temps plein. Dans la mesure où Eldi se relocalise, 2 des 5 emplois ne sont pas créés mais maintenus.*

*De manière générale, l'Observatoire du commerce apprécie que la totalité des emplois générés par l'arrivée des 2 enseignes le soient à temps plein.*

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

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

*L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière par rapport à ce sous-critère.*

## **2.4. La contribution à une mobilité durable**

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

*Le bâtiment est très facilement accessible par les milliers de consommateurs de son aire de marché.*

*Pour les utilisateurs de transports en commun, un arrêt se localise au niveau du projet (arrêt « Centre Commercial » littéralement devant la porte), au sein même du nodule.*

*Les lignes suivantes du TEC Charleroi sont proposées à cet arrêt « Centre Commercial » :*

- ✓ Ligne 91 : Montigny-Chapelle ;
- ✓ Ligne 167 : La Louvière-Luttre.

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

### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

*Le projet bénéficie d'une excellente accessibilité routière. Il est en effet implanté le long de N59, qui relie les E19 et E42 à cette partie de la région du centre (jusqu'Anderlues). Cette voirie, constituée de 2 x 2 bandes de circulation séparées par une berme centrale, permet d'absorber un grand nombre de véhicules.*

*Il est littéralement greffé sur un giratoire le long de cette N59 permettant un accès aisé, fluide et sécurisé au site, hors du flux rapide des véhicules (tant en manœuvre d'entrée que de sortie) vers ou depuis ces voiries.*

*Un second giratoire, au sein même du nodule et à hauteur de la cellule convoitée par Eldi et Le Marché aux Fleurs permet quant à lui une gestion permanente des flux au sein même du nodule.*

*Au vu du trafic actuel, les flux générés par l'implantation des deux nouvelles enseignes n'auront pas d'impacts au regard de la situation existante. En outre, les capacités du réseau viaire, sont suffisantes pour absorber les flux générés.*

*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 le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, émet une position favorable et dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.*

*Deux membres estiment toutefois que le critère relatif à l'environnement urbain est non rencontré en ce qui concerne l'implantation du commerce Le Marché aux Fleurs.*

### 4. CONCLUSION

*Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension d'un ensemble commercial à Chapelle-lez-Herlaimont. »*

### 5. AVIS SUR RECOURS

Après avoir attentivement pris connaissance du dossier et analysé les arguments développés par l'autorité compétente et la commune de Chapelle-Lez-Herlaimont, l'Observatoire du commerce constate que le projet n'a pas évolué.

L'Observatoire du commerce a pu prendre connaissance du point de vue des autorités communale. Il apparaît que celles-ci s'opposent à l'implantation de l'enseigne « Marché aux fleurs ». Elles sont par contre favorable à l'arrivée d'Eldi.

S'agissant d'Eldi, l'Observatoire du commerce réitère son avis favorable reproduit ci-dessus.

Concernant l'implantation de « Marché aux fleurs », l'Observatoire du commerce comprend que la commune de Chapelle-Lez-Herlaimont compte déjà 4 fleuristes sur le territoire communal dont un localisé dans le parc d'activités visé par le projet. Partant de ce constat, l'Observatoire du commerce estime que cette implantation risque de créer une suroffre dans le créneau de la vente de fleurs. Cela impactera le tissu commercial qui existe dans ce secteur à l'échelon communal.

De plus, l'arrivée de Marché aux Fleurs risque également, par cette suroffre, d'impacter les emplois actuellement présents chez les fleuristes existants à Chapelle-Lez-Herlaimont.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce estime que ce type d'achat est déjà présent à Chapelle-Lez-Herlaimont et qu'une localisation au sein d'un complexe commercial n'est pas cohérente avec ce type de commerce et ce, d'autant plus que l'offre existe déjà dans l'ensemble commercial du Clos du Chêne du Bois.

Ainsi, l'Observatoire du commerce, au vu des éléments apportés notamment par la commune, est défavorable quant à l'implantation de « Marché aux Fleurs ». Il considère que les critères relatifs à la protection du consommateur et à la protection de l'environnement urbain ne sont pas rencontrés. Il met également en évidence un risque au niveau de la politique sociale.

Un membre de l'Observatoire du commerce est par contre favorable à cette implantation et émet un avis favorable tel que reproduit ci-dessus.

Au final, l'Observatoire du commerce émet un avis scindé en 2 parties :

- ✓ favorable sur l'implantation d'Eldi ;
- ✓ défavorable avec une note de minorité favorable d'un membre sur l'implantation de « Marché aux Fleurs » à Chapelle-Lez-Herlaimont.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce