

AVIS n° 127

Demande de permis intégré pour la modification importante de la nature commerciale d'une cellule d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500m² à Sambreville (recours)

Avis adopté le 12 août 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet</u> :	Permis intégré pour la modification importante de la nature commerciale d'une cellule d'une surface commerciale nette de 1056 m ² . Cette dernière était anciennement occupée par Meca-Services et sera occupée par Déco Center qui se relocalise à cet endroit à Sambreville. Le projet consiste également en une extension du bâtiment existant.
<u>Localisation</u> :	Rue de Jemeppe, 30A, 5060 Velaine-Sur-Sambre.
<u>Situation au plan de secteur</u> :	Zone d'habitat et zone agricole au plan de secteur.
<u>Situation au SRDC</u> :	Le projet n'est pas repris dans une agglomération. Il se situe dans le bassin d'achat de Jemeppe-Sambreville pour les achats courants lequel est en situation d'équilibre. Il se situe dans le bassin de Charleroi pour les achats semi-courants légers et les achats semi-courants lourds lesquelles sont tous deux en situation de sous-offre. Selon Logic, le projet est localisé hors nodule commercial.
<u>Demandeur</u> :	Deco Center sprl

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine</u> :	Commission de recours des implantation commerciales.
<u>Date de réception de la demande d'avis</u> :	23/07/2021
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente</u> :	Commission de recours des implantation commerciales.

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références</u> :	OC.21.127.AV ChT/crI
<u>Vos Références</u> :	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2021-0019/SAE137/DECO CENTER à Sambreville

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 de la Commission de recours des implantations commerciales relative à une demande de permis intégré pour la modification importante de la nature commerciale d'une cellule d'une surface commerciale nette de 1.056 m² et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 23 juillet 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 août 2021 afin d'examiner l'objet du recours ; qu'ayant remarqué que la demande est inchangée par rapport à celle examinée en première instance, il n'a pas organisé d'audition ;

Vu son avis défavorable du 3 mai 2021 sur le présent projet ;

Considérant que le projet vise la modification importante de la nature commerciale d'une cellule d'une surface commerciale nette de 1.056 m² ; que cette dernière était anciennement occupée par Meca-Services et sera occupée par Déco Center qui se relocalise à cet endroit à Sambreville ; que le projet consiste également en une extension du bâtiment existant ;

Considérant qu'au schéma régional de développement commercial, le projet n'est pas repris dans une agglomération ; qu'il est localisé dans le bassin d'achat de Jemeppe-Sambreville pour les achats courants, lequel est en situation d'équilibre et dans le bassin d'achat de Charleroi pour les produits d'achats semi-courants légers et semi-courants lourds lesquels sont tous deux en situation de sous-offre ;

Considérant que selon Logic, le projet est localisé hors nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone agricole et en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; qu'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 sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission des recours, l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :

1. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

La présente demande d'avis s'inscrit dans le contexte d'un recours. A l'issue de l'instruction de la demande en première instance, le Collège communal de Sambreville a octroyé le permis intégré sollicité. Le Fonctionnaire des implantations commerciales a introduit un recours contre cette décision lequel repose essentiellement sur le fait qu'il conteste l'implantation d'un commerce de détail en zone agricole sans présence d'autres commerces à proximité ainsi que sur la base des résultats de l'analyse de l'outil Logic qui indique une rupture d'équilibre significative avec les autres fonctions de l'environnement urbain. L'Observatoire du commerce a émis un avis défavorable sur le projet en date du 3 mai 2021. Dans la mesure où le projet dont recours est en tout point identique à celui qu'il a précédemment examiné et qu'il n'y a aucun élément significatif nouveau, l'Observatoire ne voit pas en quoi il saurait remettre un avis différent.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère l'**avis défavorable** qu'il avait émis sur une demande de permis intégré pour la modification importante de la nature commerciale d'une cellule d'une surface commerciale nette de moins de 2.500 m² et qui est reproduit en annexe. Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats s'est abstenu dans le cadre de la délibération.



Bernadette Mérenne.
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce.

Annexe : Avis du 3 mai 2021 relatif à une demande de permis intégré pour la modification importante de la nature commerciale d'une cellule d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500m² à Sambreville (OC.21.74.AV)

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à réaffecter un bâtiment par l'enseigne Déco Center, spécialisée en pose de matériel de chauffage, sanitaire, électricité et cuisine équipée. Le projet vise également l'extension de la surface. Le bâtiment concerné par la présente demande est implanté pour sa grande partie en zone agricole au plan de secteur. Il ressort du dossier administratif que ce bâtiment a été autorisé à l'origine (1979) pour la construction d'un hangar agricole, ensuite une autorisation a été délivrée en 2005 pour l'agrandir au bénéfice d'un atelier pour la vente et l'entretien de matériel de génie civil et agricole. L'affectation actuelle n'a aucune relation avec l'agriculture de telle sorte que l'Observatoire du commerce estime que le critère relatif à la protection de l'environnement urbain ne peut être rencontré. En effet, le projet devrait s'implanter dans une zone plus propice comme par exemple au Pré-des-Haz dans laquelle se développe un parc d'activités géré par le BEP et situé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur.

L'Observatoire du commerce est défavorable par rapport à l'opportunité générale 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

La présente demande concerne l'implantation d'une nouvelle enseigne spécialisée dans la vente et la pose de matériel de chauffage, sanitaire, électricité et de cuisine équipée sur mesure. Il s'agit d'une relocalisation. L'enseigne est actuellement installée avenue du Président Roosevelt 60, à Sambreville sur une superficie nette de 700 m². L'équipement commercial de la commune de Sambreville est bien équilibré avec des achats courants qui représentent 19% du mix commercial, les achats semi-courants légers 36%, les achats semi-courants lourds 32% et les achats de type autre 13%. La cellule, d'une surface commerciale totale de 1.056 m² nets représente 1,64% de la surface commerciale nette de l'entièreté de la commune de Sambreville. La demande permettra de préserver la mixité commerciale au niveau de la commune.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Il ressort du dossier introductif de demande que : « La zone de chalandise totalise plus de 71.000 habitants : plus de 8.000 en zone primaire (0 à 5 minutes) et plus de 63.000 en zone secondaire (5-10 minutes). Entre 2014 et 2019, la zone de chalandise a enregistré une croissance démographique légèrement plus forte, de l'ordre de 1,80%, en rapport avec l'évolution régionale (1,57%). D'ici 2030, l'Iweps prévoit, pour la zone d'attraction du projet, encore une augmentation démographique de 3%. Le

taux de chômage BIT est inférieur à celui que connaît la Région wallonne (10,5 contre 10,7%). Le pouvoir d'achat de la population de la zone est supérieur à la moyenne wallonne (respectivement 16.329 et 16.081/habitant/an) ». Le bassin de consommation de Charleroi pour les achats semi-courants lourds est en situation de sous-offre, le projet complètera l'approvisionnement.

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

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 pour partie en zone d'habitat et pour sa majeure partie en zone agricole. Le bâtiment principal est existant et était affecté à l'entreprise « Meca-services » qui a arrêté ses activités sur le site. Le bâtiment était à l'origine destiné à l'agriculture, ensuite à été transformé sous le couvert d'un permis d'urbanisme en 2005 pour une société qui réparait notamment des engins agricoles. L'actuel projet ne présente aucun lien avec l'agriculture. L'Observatoire du commerce estime donc que ce type de commerce n'a pas sa place à cet endroit ; il contrarie une norme régionale et engendre dès lors une rupture d'équilibre entre les fonctions.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

Comme explicité ci-dessus, l'Observatoire du commerce estime que le développement d'un projet commercial n'a pas sa place en zone agricole, il contrarie une norme régionale laquelle structure le territoire en fonction de ses différentes utilisations. La zone agricole n'est pas destinée à recevoir du commerce.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Le dossier administratif précise qu'actuellement l'enseigne emploie 3 indépendants à temps plein, 3 salariés à temps plein et un salarié à mi-temps et encore un apprenti. Le projet, en fonction du développement de ses activités permettra la création de 15 emplois supplémentaires au sein du magasin. Un directeur, un architecte d'intérieur, deux vendeurs, deux magasiniers, 2 menuisiers, 2 chauffagistes, deux électriciens, 3 manœuvres. Au total le site emploiera 21 personnes à temps plein et une personne à temps partiel.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier de demande que « *DECO CENTER sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail* »

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler quant à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le type de commerce n'est pas propice à la mobilité alternative à la voiture. Le dossier ne contient pas d'analyse par rapport aux possibilités de transport en commun ni par rapport à l'accessibilité par les modes doux. Le projet est accessible uniquement en voiture car le site est en lien direct avec la N98.

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler quant à ce sous-critère.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet concerne une modification de nature d'activité commerciale dans un bâtiment existant et ne nécessite aucun aménagement spécifique.

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

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale ne sont pas tous respectés. En effet, le critère relatif à la protection de l'environnement urbain n'est pas respecté. Sur cette base, il émet une évaluation globale négative du projet.

4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'abstient dans le cadre de la délibération.

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale négative du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis défavorable** sur la demande de permis intégré pour une modification importante de la nature commerciale portant sur une surface commerciale nette globale de moins de 2.500 m² à Sambreville.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce