

## AVIS n° 143

---

Demande de permis intégré pour la division de deux cellules situées dans un ensemble commercial dont la SNC est supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> avec une modification importante de la nature commerciale à Péruwelz

Avis adopté le 17 septembre 2021

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Demande de permis intégré pour la division de deux cellules situées dans un ensemble commercial et la modification importante de leur nature commerciale par l'implantation d'un Di et d'un Planet Parfum en lieu et place d'un Chaussea et d'un Poils et Plumes et d'une pharmacie en lieu et place d'un Brico. Pour Di et la Pharmacie du Parc le projet porte sur un déménagement.
<u>Localisation :</u>	Rue Neuve Chaussée, 86 à 7600 Péruwelz (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte.
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'activité économique mixte.
<u>Situation au SRDC :</u>	Péruwelz n'est pas repris parmi les agglomérations. Le projet est repris dans le bassin de consommation de Péruwelz pour les achats alimentaires lequel est en situation de suroffre, dans le bassin de Tournai pour les achats semi-courants légers lequel est en situation d'équilibre et dans le bassin de Tournai également pour les achats semi-courants lourds, lequel est en situation de suroffre. Selon Logic le projet est situé dans le nodule de « Péruwelz – Neuve Chaussée » répertorié comme nodule de soutien de (très) petite ville.
<u>Demandeur :</u>	WEB SCA

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué.
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	6/08/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.143.AV ChT/cr
<u>Réf. SPW économie :</u>	DIC/PEZ064/2021-0127
<u>Réf. SPW territoire :</u>	2165183&F0313/57064/PIC/2021.1/PIUrb

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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter 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 division de deux cellules situées dans un ensemble commercial dont la surface nette commerciale est supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> avec modification importante de la nature commerciale et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 6 août 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 septembre 2021 afin d'examiner le projet ; que l'auteur de projet, une représentante de la société demanderesse, le Bourgmestre et plusieurs représentants des services communaux étaient présents lors de l'audition organisée le même jour ;

Considérant qu'au schéma régional de développement commercial le projet se situe dans le bassin de consommation de Péruwelz pour les achats alimentaires lequel est en situation de suroffre, dans le bassin de Tournai pour les achats semi-courants légers lequel est en situation d'équilibre et dans le bassin de Tournai également pour les achats semi-courants lourds, lequel est en situation de suroffre.

Considérant que selon Logic le projet est situé dans le nodule de Péruwelz – Neuve Chaussée répertorié comme nodule de soutien de (très) petite ville ; que le schéma régional de développement commercial effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 87) :

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 le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur et au schéma de développement communal ;

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 Direction des implantations commerciales et des éléments apportés lors de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

#### **1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE**

Le projet vise la division de deux cellules situées dans un ensemble commercial et la modification importante de leur nature commerciale par l'implantation d'un Di et d'un Planet Parfum en lieu et place d'un Chaussea et d'un Poils et Plumes et d'une pharmacie (Pharmacie du Parc) en lieu et place d'un Brico. Pour Di et la Pharmacie du Parc, le projet porte sur un déménagement car ces enseignes sont localisées actuellement en centre-ville. Il ressort de l'audition que l'enseigne Planet Parfum a obtenu récemment une autorisation pour s'implanter en centre-ville également, cette dernière n'est pas mise en œuvre et au travers de la présente demande, on constate sa volonté de s'excentrer pour s'implanter dans l'ensemble commercial en cause. Il ressort également de l'audition qu'une surface de plus ou moins 500 m<sup>2</sup> est actuellement disponible à côté de la Pharmacie du Parc, laquelle permettrait l'extension sollicitée. Au vu de l'ensemble de ces éléments, l'Observatoire du commerce constate que le projet s'inscrit à l'encontre de la politique régionale (consacrée tant dans la déclaration de politique régionale de 2019-2024 que dans le schéma régional de développement commercial) qui entend favoriser la concentration des commerces aux centres de villes et des communes rurales. Il s'inscrit également à l'encontre de la politique communale dont la stratégie de développement a été rappelée par le Bourgmestre lors de l'audition. Cette dernière vise à redynamiser le centre de Péruwelz notamment par le maintien de commerces de proximité, dont font à l'évidence partie les soins à la personne proposés par les enseignes Pharmacie du Parc, Di et Planet Parfum. En effet, la ville prend actuellement un ensemble de mesures pour consolider et attirer le commerce dans son centre. L'ensemble commercial concerné par la demande et vers lequel ces trois enseignes veulent se diriger est implanté en périphérie où il est préférable d'y développer les enseignes offrant des produits semi-courants lourds, lesquelles sont peu propices à la mobilité alternative à la voiture et donc plus adaptées à la périphérie.

Par ailleurs, au vu du nombre et de l'importance des projets commerciaux sollicités sur Péruwelz l'Observatoire du commerce ne peut que recommander à la ville de s'équiper d'un schéma communal de développement commercial, lequel permettrait à la ville de développer une stratégie conforme à sa politique et ainsi éclairer les candidats potentiels à l'ouverture de commerces et faciliter les nécessaires échanges entre les autorités communales et les différents promoteurs grâce à cet outil d'aide à la décision.

L'Observatoire du commerce est défavorable par rapport à l'opportunité générale du projet en ce qui concerne les implantations des enseignes offrant des produits de soin de la personne à savoir Pharmacie du Parc, Di et Planet Parfum et favorable à l'enseigne proposant des produits semi-courants lourds à savoir Poils et Plumes .

## 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 porte sur la réaffectation de 2 cellules vides (Chaussea et Brico). Ces locaux seront subdivisés afin d'accueillir 4 nouvelles enseignes, à savoir Di, Planet Parfum, Poils et Plumes et Pharmacie du Parc. L'enseigne Chaussea a fermé ses portes suite aux tendances actuelles de déclin de ce type de grande surface et l'enseigne Brico n'a jamais fonctionné (située en face d'un grand Hubo). La réaffectation actuelle engendre une diminution des achats semi-courants lourds de 1029 m<sup>2</sup> et une augmentation des achats semi-courants légers de 290 m<sup>2</sup> au sein de l'ensemble commercial. En ce qui concerne les achats semi-courants légers, la demande n'apporte pas d'offre commerciale plus variée à l'échelle communale puisqu'il s'agit de transferts peu propices comme explicité ci-dessus au point relatif à l'examen de l'opportunité générale du projet.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté en ce qui concerne les enseignes Pharmacie du Parc, Di et Planet Parfum et respecté pour l'enseigne Poils et Plumes.

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

Le nodule de « Péruwelz – Neuve Chaussée » dans lequel s'implante l'ensemble commercial concerné par la demande est répertorié comme nodule de soutien de (très) petite ville pour lequel le schéma régional de développement commercial recommande de « *maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville* ». Le projet s'inscrit en contradiction avec cette recommandation par le transfert depuis le centre de trois commerces de proximité relatifs au soin de la personne. En cela, l'Observatoire estime que le projet génère une rupture d'approvisionnement de proximité.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté en ce qui concerne les enseignes Pharmacie du Parc, Di et Planet Parfum et respecté pour l'enseigne Poils et Plumes.

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

---

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

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. Il ressort de l'audition que les autorités locales prennent des mesures afin de maintenir un centre-ville fort, lequel va de pair avec le maintien d'un appareil commercial qui participe à l'animation de celui-ci. Au contraire, le transfert des trois enseignes offrant des produits de soin à la personne entraîne la désertification du centre avec toutes les conséquences néfastes que cela entraîne (insécurité, insalubrité ...). Sauf en ce qui concerne l'enseigne Poils et Plumes qui offre des produits de type semi-courants lourds, dont la localisation en périphérie est mieux adaptée et qui permet l'utilisation d'une cellule vide, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne rencontre pas l'objectif poursuivi par ce sous-critère.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté en ce qui concerne les enseignes Pharmacie du Parc, Di et Planet Parfum et respecté pour l'enseigne Poils et Plumes.

### **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, le projet contrarie les projets locaux de redynamisation du centre-ville par le transfert des trois enseignes Pharmacie du Parc, Di et Planet Parfum. Il n'en va pas de même pour l'enseigne Poils et Plumes (semi-courant lourd) qui est une nouvelle implantation et non un transfert et dont le courant d'achat est plus adapté à la périphérie.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté en ce qui concerne les enseignes Pharmacie du Parc, Di et Planet Parfum et respecté pour l'enseigne Poils et Plumes.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif que l'enseigne Di transférerait ses 3 emplois existants depuis la rue Albert 1<sup>er</sup> où elle est localisée actuellement, la Pharmacie du Parc transfère également les 8 personnes qui travaillent également rue Albert 1<sup>er</sup> et compte engager 2 personnes supplémentaires à temps plein pour son espace de stockage et de préparation de médicaments. Planet Parfum projette l'engagement de 2 temps pleins et de 2 temps partiels (emplois qui auraient sans doute été créés au centre-ville si Planet Parfum y mettait en œuvre son permis). Poils et Plumes créera 2 temps pleins et 2 temps partiels (24h/sem.). Force est de constater que le projet est peu générateur d'emplois à l'exception de Poils et Plumes qui crée 4 emplois pour une superficie de 781 m<sup>2</sup> et compte tenu du courant d'achat (semi-courant lourd) dont il est admis que la gestion requiert moins de main-d'œuvre.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté en ce qui concerne les enseignes Pharmacie du Parc, Di et Planet Parfum et respecté pour l'enseigne Poils et Plumes.

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

Ces nouveaux emplois seraient tous exercés sous l'égide de la commission paritaire de chaque enseigne dans le respect des conventions collectives des secteurs, lesquelles garantissent conditions générales de travail et barèmes. Il s'agit d'emplois durables et de qualité lesquels ne nécessitent pas de compétences particulières et élevées à l'exception de la pharmacie. Grâce aux formations internes assurées par les enseignes, ces emplois peuvent être choisis parmi la main-d'œuvre locale, jeune et parfois peu qualifiée. De plus, le travail s'exercera dans un environnement rénové.

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

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le site est implanté en périphérie, le long d'une nationale, en dehors des zones résidentielles et est donc est peu propice à la mobilité durable, contrairement aux localisations précédentes en centre-ville. Comme pour les autres sous-critères l'Observatoire constate que le transfert des enseignes

installées au centre-ville n'est pas judicieuse. L'enseigne Poils et Plumes y faisant une fois de plus exception par son courant d'achat (semi-courant lourd), peu propice à la mobilité alternative à la voiture peut donc trouver sa place en périphérie.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté en ce qui concerne les enseignes Pharmacie du Parc, Di et Planet Parfum et respecté pour l'enseigne Poils et Plumes.

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

Le projet concerne une modification de nature d'activités commerciales dans un ensemble commercial existant et ne nécessite aucun aménagement spécifique.

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

### **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 respectés en ce qui concerne les enseignes Pharmacie du Parc, Di et Planet Parfum et sont respectés pour l'enseigne Poils et Plumes. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères à l'exception de l'implantation de l'enseigne Poils et Plumes.

### **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 en ce qui concerne les enseignes Pharmacie du Parc, Di et Planet Parfum et favorable quant à l'implantation de l'enseigne Poils et Plumes. 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 à l'exception de l'implantation de l'enseigne Poils et Plumes. Il émet donc un **avis défavorable** sur la demande d'implantation des enseignes Pharmacie du Parc, Di et Planet Parfum et un **avis favorable** à la demande d'implantation de l'enseigne Poils et Plumes.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce