

## AVIS n° 148

---

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> La Louvière

Avis adopté le 1<sup>er</sup> octobre 2021

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un magasin Mediconfort (matériel médical) sur 450 m <sup>2</sup> de SCN à la place de l'enseigne Sweet Confort (équipement de la maison) dans un ensemble commercial d'une SCN de 5.680 m <sup>2</sup> en activité (7.302 m <sup>2</sup> avec les cellules vides).
<u>Localisation :</u>	Avenue de Wallonie, 6 7100 La Louvière (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte et zone d'aménagement communal concerté
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de La Louvière, nodule de La Louvière – Centre commercial (nodule spécialisé dans l'équipement léger). Le projet implique des achats semi-courants légers (405 m <sup>2</sup> de SCN) et semi-courants lourds (45 m <sup>2</sup> de SCN). Il se situe dans le bassin de consommation de La Louvière pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre) et semi-courants lourds (situation de forte sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Belgoteyc SRL

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	2/09/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 39, al. 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.148.AV SH/cr
<u>Réf. SPW Economie :</u>	DIC/LAE022/2021 – 0137
<u>Réf. Commune :</u>	LL/PIC/2021/3/548445

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 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale 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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature commerciale d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 2 septembre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 septembre 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que de deux représentantes de la commune de La Louvière a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à implanter un magasin Mediconfort (SCN de 450 m<sup>2</sup>) à la place d'un magasin d'équipement de la maison Sweet Confort au sein d'un ensemble commercial existant ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants légers (405 m<sup>2</sup> de SCN) et semi-courants lourds (45 m<sup>2</sup> de SCN) ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de La Louvière pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre) et semi-courants lourds (situation de forte sous offre)

Considérant que le projet est repris dans l'agglomération de La Louvière au SRDC, lequel 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	<p>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</p> <p>Étroitesse et faible dynamisme du marché (profil sociodémographique peu favorable et proximité des autres agglomérations)</p> <p>Déclin prononcé des centres secondaires et des nodules de proximité</p>

Considérant que le SRDC effectue la recommandation suivante pour cette agglomération : « *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 de La Louvière – Centre commercial qui est classé comme nodule spécialisé dans l'équipement léger par le SRDC ; que ledit SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
Espace commerçant planifié spécialisé dans l'équipement semi-courant léger, doté d'une accessibilité en transport en commun très variable (d'excellente à mauvaise), caractérisé par une dynamique très forte → Le plus souvent concurrentiel des centres traditionnels	<p>Éviter ce type de développement en dehors des agglomérations</p> <p>Au sein des agglomérations, format et localisation de ce type d'équipement à calibrer, au cas par cas, en fonction du potentiel</p> <p>Garantir le développement de ce type de nodule en complémentarité avec celui du centre principal d'agglomération</p> <p>Favoriser l'accessibilité en transport en commun de ce type de nodule</p>

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte et en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur ;

Considérant que la commune de La Louvière dispose d'un schéma de développement communal et que le projet y est en zone d'activité économique mixte ;

Considérant que la commune de La Louvière dispose d'un document établissant sa stratégie de développement commercial ;

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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales et sur celles résultant de l'audit, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

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

Le projet vise à implanter un magasin Mediconfort (matériel médical) sur 450 m<sup>2</sup> de SCN à la place de l'enseigne Sweet Confort (équipement de la maison) dans un ensemble commercial d'une SCN de 5.680 m<sup>2</sup> en activité (7.302 m<sup>2</sup> avec les cellules vides). Le magasin est actuellement situé chaussée Paul Houtard à Houdeng-Goegnies.

L'Observatoire du commerce regrette que le projet implique le déménagement d'équipements essentiellement axés sur du semi-courant léger vers un site moins central que ne l'est l'implantation actuelle. Par ailleurs, il n'y a pas de projet concret de reconversion de la cellule qui sera délaissée. Il ressort néanmoins de l'audition que la nouvelle localisation est plus adaptée. D'une part, les chalands de Mediconfort sont essentiellement des acteurs de la santé (infirmières à domicile) et, d'autre part, l'offre est spécialisée (matériel médical). En outre, il ressort de l'audition que la mobilité est compliquée chaussée Paul Houtard. Le nouveau magasin se rapproche des hôpitaux louviérois ce qui assure une complémentarité de fonctions et améliorera la mobilité.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne 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

Il ressort du dossier administratif que Mediconfort propose une offre spécialisée (équipement médical, produits hygiéniques, pédicurie, matériel de revalidation). En outre, le projet consiste en un déplacement et, partant, il n'entraînera pas de modification significative de l'équipement médical de la commune. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet prévoit essentiellement des achats semi-courants légers (405 m<sup>2</sup> sur les 450 m<sup>2</sup> de SCN demandée). Il se situe dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant léger (La Louvière – Centre commercial). Il répond à la recommandation que le SRDC effectue pour l'agglomération de La Louvière à savoir, le maintien des « deux nodules centre et centre –commercial comme lieux privilégiés du développement du commerce de détail, et particulièrement pour le léger ». Enfin, le rapprochement de Mediconfort par rapport aux hôpitaux de La Louvière est cohérent et complémentaire par rapport à l'offre du centre d'agglomération.

Au vu de ces éléments, 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**

La demande est projetée dans un environnement urbain peu dense composé de commerces. Elle est en effet envisagée dans un ensemble commercial existant. Elle n'aura pas d'impact en termes de fonction puisqu'il s'agit de maintenir une fonction commerciale qui était présente. L'endroit est adapté pour l'implantation d'une offre d'achat semi-courant léger spécialisée dans l'équipement médical. En effet, le magasin se rapproche d'institutions médicales (hôpital de Jolimont, CHU Tivoli, etc.) ce qui implique une complémentarité de fonctions.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire applicables au site (plan de secteur, schéma de développement communal). En outre, il est envisagé dans un ensemble commercial existant et dans une cellule vide. En définitive, le projet optimise l'utilisation du territoire grâce à la réoccupation d'une cellule vide. Il n'implique dès lors ni dispersion du bâti ni artificialisation du sol. Enfin, il permet de redynamiser l'ensemble commercial de la Grattine, lequel est en perte de vitesse, et de maintenir son rôle de soutien en évitant le déclin de celui-ci.

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

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif que *« actuellement, le site emploie 40 personnes à temps plein et 10 personnes à temps partiel, pour un total de 50 emplois ; soit 47 équivalents temps pleins. La présente demande permettra de générer 3 temps pleins supplémentaires, soit un total de 1 emploi créé (perte de 2 temps pleins chez Sweet Confort) »*.

Au vu de la création nette d'emploi, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le dossier administratif comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'analyser le respect du projet au regard de ce sous-critère.

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Il ressort du dossier administratif que le site est facilement accessible en voiture (implantation avenue de Wallonie reliant La Louvière à l'échangeur d'Écaussinnes). Il est également accessible à pied ou en

transport en commun. L'avenue de Wallonie bénéficie d'une piste cyclable permettant aux cyclistes de rejoindre l'ensemble commercial. En conclusion, l'accessibilité au site est multimodale.

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

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

Le bâtiment est existant et, partant, les infrastructures nécessaires à son accessibilité et au stationnement (parking commun de 318 emplacements environ) sont en place. Le site est desservi par le bus. Il ressort en outre de l'audition que la mobilité est difficile sur la chaussée Paul Houtard et que l'emplacement actuel de Mediconfort est peu adapté à cette situation (clientèle B2B et offre médicale spécialisée nécessitant un stationnement aisé).

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité pour sa réalisation et que, partant, ce sous-critère est rencontré.

### **3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES**

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, estime que ceux-ci sont respectés. Il conclut en une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères de délivrance du permis d'implantation commerciale.

### **4. CONCLUSION**

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Il émet donc **un avis favorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à La Louvière.

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



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce