

AVIS n° 160

Demande de permis d'implantation commerciale pour le changement de nature d'un ensemble commercial avec réduction de surface nette commerciale laquelle reste supérieure à 2.500 m² à Péruwelz

Avis adopté le 20 octobre 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Changement de nature d'un ensemble commercial avec réduction de sa surface (SNC passerait de 3.599 m ² à 3.300 m ²). Il s'agit du remplacement de l'enseigne AVEVE par l'enseigne ONGI CEREMONIE.
<u>Localisation :</u>	Rue Neuve Chaussée, 171 à 7600 Péruwelz (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte.
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet n'est pas repris dans une agglomération. Il se situe dans le bassin de consommation de Tournai pour les achats semi-courants lourds, lequel est en situation de suroffre. Selon Logic, le projet est localisé dans le nodule commercial de Péruwelz « <i>Neuve Chaussée</i> » répertorié comme nodule de soutien de (très) petite ville.
<u>Demandeur :</u>	Ongi Cérémonie SA

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	16/09/2021
<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.21.160.AV ChT/cr
<u>Réf. SPW économie :</u>	DIC/PEZ064/2021-0147

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 un changement important de la nature d'un local commercial (remplacement d'AVEVE par ONGI CEREMONIE) et la régularisation d'un ensemble commercial existant et réceptionné par l'Observatoire du commerce le 16 septembre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 13 octobre 2021 afin d'examiner le projet ; que l'auteur de projet, ainsi que les demandeurs (père et fils) et le Bourgmestre ont participé à l'audition organisée le même jour ;

Considérant qu'au schéma régional de développement commercial, le projet ne se situe pas dans une agglomération ; qu'il se situe dans le bassin d'achat de Tournai pour les achats semi-courants lourds, lequel est en situation de suroffre ;

Considérant que selon Logic, le projet est localisé dans le nodule commercial 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	<p>Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville.</p> <p>Éviter ce type de développement au sein des agglomérations.</p> <p>Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération ».</p> <p>Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes</p>

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ; qu'il est également situé en sous-zone de « Quartier urbain » 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 le changement de nature d'un ensemble commercial avec réduction de sa surface (de 3.599 m² à 3.300 m²). Il s'agit du remplacement de l'enseigne AVEVE par l'enseigne ONGI CEREMONIE. L'Observatoire du commerce a déjà été amené à se prononcer sur des enseignes implantées dans le nodule de Péruwelz « *Neuve Chaussée* »¹. A cette occasion, l'Observatoire a rappelé à plusieurs reprises que, tant la Région wallonne que la commune de Péruwelz mènent une politique de redynamisation des centres-ville ; or le nodule en cause est implanté en périphérie, il est donc préférable d'y développer les enseignes offrant des produits semi-courants lourds lesquelles sont peu propice à la mobilité alternative à la voiture et donc plus adaptées à la périphérie. Les demandeurs ont démontré lors de l'audition la difficulté de transporter les vêtements de cérémonie, concluant dès lors qu'il s'agissait plutôt de textiles lourds et donc appartenant au courant d'achat semi-courant lourd plutôt que semi-courant léger. Il ressort également de l'audition que la commune représentée par son Bourgmestre partage cette analyse et à fortiori est favorable à l'implantation de cette enseigne dans le nodule en cause. L'Observatoire du commerce estime à contrario que ce type d'enseigne relève bien de l'équipement de la personne et doit donc être analysé comme un produit semi-courant léger.

En outre, l'Observatoire estime que ce type d'enseigne participe fortement au dynamisme d'un centre urbain dans la mesure où elle bénéficie d'une zone de chalandise extrêmement large mais aussi que le type d'achat nécessite plusieurs allées et venues sur place avec plusieurs personnes, et qu'en outre les produits étant « exceptionnels » ils engendrent de belles vitrines.

L'Observatoire du commerce a mis en évidence la localisation inadéquate du magasin, il est dès lors défavorable par rapport à l'opportunité générale du projet.

Note de minorité :

Deux membres sont favorables au projet estimant comme démontré par les demandeurs et le Bourgmestre lors de l'audition que les produits doivent être assimilés à des produits de type semi-courant lourd.

Deux autres membres s'abstiennent.

¹ Il s'agit des avis suivants : OC.21.143.AV – PI Ensemble commercial Neuve Chaussée_PERUWELZ et OC.20.78.AV - PI Outre l'eau_PERUWELZ

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 d'une cellule vide (AVEVE) par ONGI CEREMONIE (vêtements de cérémonie). La surface commerciale nette passerait pour cette cellule de 1.256 m² à 957 m², soit une diminution de 299 m² nets car ONGI CEREMONIE ne souhaite pas exploiter la SCN autorisée à l'extérieur pour AVEVE. L'ensemble commercial accueille déjà les enseignes Action et Bel&Bo. Aldi et Renmans possèdent également une autorisation dans cet ensemble commercial mais ces enseignes ont fermé leur porte le 29/08/2020. Selon l'auteur de projet, le type d'article proposé par ONGI CEREMONIE ne se trouve pas dans un rayon de moins de 30 km (Blandain).

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

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

Le bassin commercial de Péruwelz se trouve à mi-chemin entre les vastes bassins régionaux de Mons et de Tournai. Le rayonnement commercial du nodule de Neuve Chaussée est d'ordre supralocal. L'Observatoire estime que ce type de projet, par son implantation en périphérie, menace le dynamisme du centre-ville et que cette perte de dynamisme entraîne des fermetures de commerces et donc génère un risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

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

Note de minorité :

Deux membres estiment à contrario que le projet trouve sa place en périphérie dès lors qu'il s'agit de produits assimilables à la catégorie d'achat semi-courant lourd.

Deux autres membres s'abstiennent.

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 dans un ensemble commercial qui est existant, la nouvelle enseigne projetée prend place dans un bâtiment existant également et déjà affecté à du commerce, le projet ne modifie donc en rien l'équilibre des fonctions.

L'Observatoire du commerce conclut 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

L'Observatoire du commerce estime que le projet s'inscrit à l'encontre de la politique régionale en matière d'implantations commerciales consacrée, d'une part, dans la déclaration de politique régionale du Gouvernement wallon (2019-2024) qui indique notamment que celui-ci entend « *favoriser la concentration des commerces aux centres des villes et des communes rurales* » et, d'autre part, dans le schéma régional de développement commercial lequel recommande concernant le nodule de soutien de très petite ville de « *Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville* ». En effet, la localisation du projet en périphérie n'est pas adéquate, l'enseigne projetée propose des produits semi-courants légers et plus particulièrement de l'équipement de la personne alors que ce type de produit participe à la dynamique des centres urbains. L'enseigne projetée présente en outre des particularités qui la rendent plus attrayante pour les centres. Il s'agit d'un magasin de destination, polarisant, et présentant un concept unique et de qualité. Un tel projet favorise un comportement avantageux pour les centres (fun shopping). En outre, le magasin propose des produits « d'exception » qui nécessitent la mise en place de vitrines attractives et de qualité, ce qui contribue à la mise en valeur d'un centre-ville contrairement à une localisation périphérique.

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

Note de minorité :

Deux membres estiment à contrario que le projet trouve sa place en périphérie dès lors qu'il s'agit de produits assimilables à la catégorie d'achat semi-courant lourd et que, s'implantant dans un bâtiment commercial vide, il n'est pas de nature à générer une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines.

Deux autres membres s'abstiennent.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier de demande que l'ensemble commercial emploie actuellement 19 personnes à temps plein et 22 personnes à temps partiel pour un total de 41 emplois, soit 34 équivalents temps plein. L'enseigne projetée ambitionne d'employer 15 personnes à temps plein et 6 personnes à temps partiel pour un équivalent temps plein de 19 emplois.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier introductif de demande précise que ces nouveaux emplois seront exercés sous les principales commissions paritaires rencontrées dans le commerce de détail et que « *Ongi Cérémonie SA sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail.* ».

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

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le site est situé à 2.5 km du centre de Péruwelz. Il est localisé au cœur d'une urbanisation dédiée essentiellement aux commerces, urbanisation implantée dans une aire rurale. Cette situation est défavorable à la mobilité durable. Le site est peu accessible en transport en commun. L'ensemble commercial est situé entre 2 arrêts de bus non desservis le weekend.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le site présente une excellente accessibilité en voiture grâce à la proximité de l'autoroute et de la N60 et disponibilité d'un parking de 191 emplacements.

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. Il émet dès lors une évaluation globale négative sur le projet à l'exception de deux membres qui sont favorables au projet et deux membres qui s'abstiennent.

4. CONCLUSION

Deux membres, dont le représentant de l'administration des implantations commerciales, ont assisté aux débats. Ils s'abstiennent 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 d'implantation commerciale pour le changement de nature d'un ensemble commercial avec réduction de surface nette commerciale laquelle reste supérieure à 2.500 m².

Note de minorité :

Deux membres ont effectué une analyse différente du projet entraînant une position globale positive de celui-ci au regard des 4 critères de délivrance du permis d'implantation commerciale. Ils sont favorables sur la demande de permis d'implantation commerciale pour le changement de nature d'un ensemble commercial avec réduction de surface nette commerciale laquelle reste supérieure à 2.500 m².



Président de l'Observatoire du commerce
Jean Jungling,