

## AVIS n° 176

---

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 à régulariser d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Morlanwelz

Avis adopté le 1/12/2021

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Implantation d'un magasin Moon Coffee d'une SCN de 132 m<sup>2</sup> en lieu et place d'une cellule vacante</li><li>– Régularisation de Carrefour Market qui est autorisé sur 1.100 m<sup>2</sup> nets et présente une surface de 1.137 m<sup>2</sup> nets.</li></ul> Le projet se situe dans un ensemble commercial : SCN actuelle de l'ensemble = 3.688 m <sup>2</sup> SCN future de l'ensemble = 3.857 m <sup>2</sup> SCN extension = 169 m <sup>2</sup>
<u>Localisation :</u>	Rue du Pont du Nil, 3 7140 Morlanwelz (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SOL :</u>	Activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération : La Louvière Nodule : Morlanwelz Centre (centre secondaire d'agglomération) Bassin : achats courants (bassin de La Louvière, situation de sous offre)
<u>Demandeur :</u>	Ascencio SCA

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	28/10/2021
<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.21.176.AV SH/cr
<u>Réf. SPW Economie :</u>	DIC/MOZ087/2021-0169
<u>Réf. Commune :</u>	/

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 des activités de commerce de détail dans une cellule située dans un ensemble commercial à régulariser d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Morlanwez transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 28 octobre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 24 novembre 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de trois représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Morlanwez y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas fait représenter ;

Considérant que le projet vise à implanter un torrificateur Moon Coffee d'une SCN de 132 m<sup>2</sup> dans une cellule vide comprise dans un ensemble commercial d'une SCN actuelle de 3.688 m<sup>2</sup> (SCN future de 3.857 m<sup>2</sup>) ; qu'il s'agit également de régulariser le Carrefour Market lequel est autorisé sur 1.100 m<sup>2</sup> de SCN et présente une surface de 1.137 m<sup>2</sup> de SCN ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants (bassin de consommation de La Louvière, situation de sous offre) ;

Considérant que le projet se situe 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 commercial de Morlanwelz Centre qui est classé par le SRDC comme centre secondaire d'agglomération ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
Centre commerçant traditionnel généraliste, localisé en milieu urbain très dense, doté d'une bonne accessibilité en transport en commun, caractérisé par une dynamique faible (taux de vacance élevé et part de grandes enseignes faible)	<p>Pour conserver leur fonction structurante et assurer une mixité des fonctions au sein des centres urbains, une intervention publique ciblée est nécessaire :</p> <p>A l'externe – Éviter la concurrence suite au développement d'un « nodule de soutien d'agglomération » ou d'un « nodule spécialisé équipement léger »</p> <p>A l'interne – Réaliser une investigation détaillée afin de dégager des pistes d'actions de relance de l'activité commerciale</p>

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

Considérant que le projet est concerné par un schéma d'orientation local ayant pour but de mettre en œuvre une zone d'aménagement communal concerté ;

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'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

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

Le projet vise à implanter un torréfacteur (Moon Coffee), d'une SCN de 132 m<sup>2</sup>, en lieu et place d'une cellule vide depuis plus de 2 ans, au sein d'un ensemble commercial existant (SCN 3.688 m<sup>2</sup>). Ce dernier est actuellement composé de Hubo, Zeeman, Kruidvat, Eldi et Carrefour Market. Bpost est également présent sur le site mais ne nécessite pas d'autorisation commerciale. La demande implique également la régularisation de Carrefour Market qui est autorisé sur 1.100 m<sup>2</sup> de SCN et présente, dans les faits, une surface de 1.137 m<sup>2</sup> de SCN. Enfin, il ressort du dossier administratif que l'ensemble commercial passerait de 3.688 m<sup>2</sup> à 3.857 m<sup>2</sup> nets, soit une augmentation de 169 m<sup>2</sup> de SCN.

Il ressort de l'audition qu'il ne s'agit pas de la première implantation pour cette enseigne développée par un indépendant. A la différence du Moon Coffee de Carnières, le projet comprendra, outre un point de vente, un atelier (centre de torréfaction), un espace de stockage et un autre dévolu à la dégustation. Il s'agit par ailleurs de combler une cellule vide depuis de nombreux mois dans un ensemble commercial existant localisé non loin d'un centre secondaire de l'agglomération de La

Louvière. L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, 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**

Le projet impliquera l'arrivée d'un nouveau prestataire de services ce qui aura pour effet d'améliorer la mixité commerciale de l'ensemble commercial, du nodule et de la commune. Cette mixité sera d'autant plus favorisée que le projet induit l'ajout d'une offre très spécialisée (vente de café torréfié de manière artisanale), qualitative et peu représentée. 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 se situe dans le bassin de consommation de La Louvière pour les achats courants, lequel présente une situation de sous offre. Il est localisé dans un ensemble commercial situé dans le prolongement du tissu bâti du centre de Morlanwelz et dans un nodule commercial repris comme centre secondaire de l'agglomération de La Louvière. Enfin, il ressort du dossier administratif que la zone de chalandise est étendue puisqu'elle représente 85.000 habitants (18.000 en zone primaire – 0-5 minutes – et 67.000 en zone secondaire – 5-10 minutes).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et que, partant, 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 est prévu dans un ensemble commercial existant et dans une cellule préalablement dévolue à une fonction commerciale. Il n'induit dès lors pas de changement en termes de fonction et n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions en présence. Enfin, plusieurs activités seront développées sur le site (vente, stockage, atelier, etc.), participant ainsi à varier les fonctions.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines à Morlanwelz ou à une échelle plus large. 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 est situé dans une zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre par un schéma d'orientation local. Il ressort du dossier administratif qu'il est implanté dans la partie sud de ce SOL laquelle est dédiée aux activités économiques mixtes. Le projet est en outre inclus dans le nodule commercial de Morlanwelz – centre au schéma régional de développement commercial. Les activités développées comme le stockage et l'atelier sont adéquatement localisées.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce souligne que la demande permet de réaffecter une cellule vide, ce qui contribue à éviter les effets néfastes d'un vide locatif pour l'image et l'attractivité de l'ensemble commercial. En outre, l'ensemble commercial concerné par la demande est en perte de vitesse. L'implantation d'un commerce spécialisé lui apportera du dynamisme. Enfin, le projet n'induit pas d'artificialisation de nouvelles terres ni d'accroissement de la dispersion du bâti.

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

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que, « *actuellement, le site emploie 24 personnes à temps plein et 37 personnes à temps partiel, pour un total de 61 emplois (soit 48 équivalents temps pleins). La présente demande permettra de générer 2 temps pleins et 1 temps partiels supplémentaires, soit un total de 3 emplois créés. Au total, le site emploiera donc 26 personnes à temps plein et 38 personnes à temps partiel, pour un total de 64 emplois (soit 50,5 équivalents temps plein)* ». L'Observatoire du commerce conclut, au vu de la création nette de 3 emplois pour une SCN de 132 m<sup>2</sup>, que ce sous-critère est respecté.

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

L'Observatoire du commerce remarque que le magasin Carrefour Market à régulariser emploie 12 personnes à temps plein et 28 à temps partiel. Il estime que la proportion des emplois exercés à temps partiel est trop importante par rapport à la part des emplois exercés à temps plein. Par contre, le nombre d'emplois ne varie pas entre la situation existante et celle qui est demandée. La régularisation ne porte que sur quelques dizaines de mètres carrés et l'impact sur l'emploi est inexistant. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est partiellement rencontré.

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Il ressort du dossier administratif que le projet se situe dans un environnement urbain peu dense. Il est accessible en voiture grâce à sa localisation en bordure du tissu bâti de Morlanwelz et des voiries qui le bordent. Le dossier indique également que l'ensemble commercial est accessible en transports en commun sans que les infrastructures permettant un déplacement en mode doux soient mentionnées. L'application Google Street View permet néanmoins de constater que la rue Pont du Nil dispose de trottoirs et de passages pour piétons (dont un permettant d'accéder au site).

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

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

Le projet est prévu dans une cellule existante et bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité et au stationnement (environ 195) places de parking. Enfin, le site est desservi par le bus.

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. Il a néanmoins mis en évidence la proportion importante d'emplois à temps partiel exercés chez Carrefour au regard de ceux qui sont exercés à temps plein.

### 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 à régulariser d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Morlanwelz.

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



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce