

AVIS n° 181

Demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension de la SCN d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Walcourt (recours)

Avis adopté le 14/12/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un magasin DreamLand de 1.512 m ² de SCN dans un bâtiment existant (cellule jamais occupée).
<u>Localisation :</u>	Rue de Thy-le-Bauduin, 17 5651 Laneffe (Walcourt) (Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat à caractère rural
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet implique des achats semi-courants légers (bassin de Charleroi, situation de sous offre).
<u>Demandeur :</u>	COLIM S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	1/12/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 48, §4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.181.AV SH/cr
<u>Vos Références :</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2021-0032/WAT088/COLIM à Walcourt

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 les articles 25, §4 et 26 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale sur les recours doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension de la SCN d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 1^{er} décembre 2021 ;

Considérant que la demande d'avis s'inscrit dans le cadre d'un recours, que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 août 2021 afin d'examiner le projet lors de l'instruction de la demande en première instance ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune de Walcourt avait eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet est similaire à celui que l'Observatoire du commerce a examiné en première instance ; qu'il s'estime dès lors suffisamment éclairé et que, partant, aucune audition n'a été réalisée dans le cadre du recours ;

Considérant que le projet vise à implanter un magasin de jouets d'une SCN de 1.512 m² dans un bâtiment existant (cellule jamais occupée) ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants légers (bassin de consommation de Charleroi, situation de sous offre) ;

Considérant que projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ;

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 Commission de recours des implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

Le projet vise à implanter un magasin DreamLand de 1.512 m² de SCN dans un bâtiment existant (cellule jamais occupée). Le premier étage comprend un magasin Action de 788 m² de SCN et un supermarché Spar de 694 m². La SCN totale de l'ensemble représente 2.994 m².

Le permis d'implantation commerciale sollicité a été refusé par le Fonctionnaire des implantations commerciales le 3 novembre 2021. Le demandeur ainsi que le collège communal de Walcourt ont introduit un recours contre cette décision. La Commission de recours des implantations commerciales a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur le projet dans le cadre du recours.

L'Observatoire du commerce constate que le projet est identique à celui qu'il a examiné en première instance et sur lequel il avait remis un avis défavorable (cf. annexe avis du 13 août 2021 OC.21.123.AV). Après avoir examiné le recours et les motivations des requérants, l'Observatoire du commerce, en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, ne voit pas en quoi il pourrait émettre un avis différent de celui précédemment émis. Il n'entend dès lors pas remettre en cause cet avis. Enfin, il est conforté dans sa position, le Fonctionnaire des implantations commerciales ayant partagé son analyse.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère l'**avis défavorable** qu'il avait émis en première instance (cf. annexe) pour l'extension de la SCN d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Walcourt.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce

Annexe : Avis du 13 août 2021 relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension de la SCN d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Walcourt (OC.21.123.AV)

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à implanter un magasin DreamLand de 1.512 m² de SCN dans un bâtiment existant (cellule jamais occupée). Le premier étage comprend un magasin Action de 788 m² de SCN et un supermarché Spar de 694 m². La SCN totale de l'ensemble représente 2.994 m².

Selon l'Observatoire du commerce, la localisation de l'ensemble commercial est totalement inopportune eu égard à la politique de développement commerciale prônée en Wallonie. Le complexe commercial a été autorisé par un permis socio-économique délivré par le collège communal de Walcourt le 20 mars 2014 pour 4 cellules (Spar, équipement de la maison et décoration, jardinerie et literie). Dans ce cadre, le comité socio-économique national de la distribution (CSEND) avait remis un avis défavorable pour 3 des 4 cellules. Au niveau de la localisation du projet, le CSEND indiquait que « *étant donné le caractère rural des lieux du projet et de la taille de la commune de Walcourt, le projet de complexe ne semble pas être en accord avec la vocation commerciale de la commune dont le développement commercial devrait être principalement axé sur du commerce de proximité* ». L'Observatoire du commerce rejoint cette position. Le magasin DreamLand ne répond pas à ces critères au vu du contexte dans lequel il s'inscrit. Il ne s'agit pas d'un commerce de proximité. Ce type d'implantation doit être privilégiée dans les nodules commerciaux existants ou dans des milieux plutôt urbains. Si un commerce d'alimentation répondant à des besoins journaliers peut être admis (Spar), tel n'est pas le cas pour des achats semi-courant légers. Dans ce contexte, l'Observatoire regrette la présence du magasin Action à l'endroit concerné.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est défavorable 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 permettant le développement d'une offre commerciale plus variée. Il ressort aussi de l'audition et du formulaire Logic que l'offre commerciale de Walcourt est essentiellement axée sur les achats courants ou semi-courants lourds. Ainsi, l'ajout d'achats semi-courants légers grâce au projet permet de diversifier l'offre et d'assurer une mixité commerciale. 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 Charleroi, lequel présente une situation de sous offre pour les achats semi-courants légers. En outre, il ressort de l'audition qu'il n'y a pas d'offre du

type de celle procurée par DreamLand à Walcourt, les achats courants et semi-courants lourds y étant essentiellement présents. Il ressort en outre du dossier administratif que la zone de chalandise est très étendue (de Charleroi à Couvin) et comporte environ 80.000 habitants.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté : il n'y a pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

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 se situe à proximité de Laneffe, dans un milieu rural et en dehors de tout noyau commercial. La SCN de l'ensemble et, même, du magasin DreamLand est disproportionnée au vu de la configuration de Walcourt (plusieurs villages dispersés sur le territoire, faible densité, contexte rural, etc.) et des lieux (localisation en bordure de village présentant un habitat peu dense). Dans ce contexte, il est selon l'Observatoire du commerce inopportun de prévoir un commerce de jouets d'une telle importance à l'endroit concerné.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, 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

Selon l'Observatoire du commerce, la localisation du magasin DreamLand dans le contexte rural et évoqué ci-dessus n'est pas adéquate. Ce type de magasin, au vu de sa surface et de l'offre proposée (semi-courant léger, jouets) doit être privilégié en milieu urbain ou dans un nodule commercial existant en vue de répondre à la philosophie de développement commercial prônée en Wallonie. Il rejoint ainsi l'avis que le CSEND a émis dans le cadre de la demande de permis socio-économique pour la construction de l'ensemble commercial par rapport à ce critère (« *la localisation périphérique du projet, en dehors d'un noyau commercial existant, ne semble pas adéquate pour le développement d'un complexe commercial comprenant 4 cellules sur une telle surface* »).

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que la demande permettra de générer 11 emplois dont 9 emplois à temps plein et 2 emplois à temps partiel (2 étudiants à raison de 9 heures par semaine) supplémentaires. L'ensemble occupera au total 34 personnes pour Spar, Action et DreamLand. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort de l'audition que quasiment tous les employés sont engagés à temps plein, les emplois à temps partiel annoncés devant être occupés par des étudiants. Cela constitue un signe positif en termes de qualité d'emploi, un temps plein permettant d'obtenir un revenu plus important. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

La zone de chalandise du projet est étendue d'un point de vue géographique (cf. carte p. 42 du dossier) alors que le magasin se situe à côté du village de Lanefte dans une zone peu urbanisée et peu densément peuplée. En outre, la commune de Walcourt est structurée en poches urbanisées dispersées sur son territoire. L'Observatoire du commerce, au vu de ces éléments, est convaincu que les chalands se rendront sur le site quasiment exclusivement en voiture.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est prévu dans un ensemble commercial existant. Le bâtiment est en place et, partant, il bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité et au stationnement (158 emplacements voiture dont 72 au rez-de-chaussée et 86 au niveau +1). 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 le critère de protection de l'environnement urbain et de mobilité durable ne sont pas respectés. L'ensemble commercial concerné par la demande constitue une erreur du passé au vu de sa localisation dans un milieu rural peu densément peuplé. Dans la mesure où le site est existant, il convient d'être attentif aux fonctions ou commerces à y admettre. Selon l'Observatoire du commerce, un magasin DreamLand est plus approprié dans un milieu urbain ou un nodule commercial. Il conclut en une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères de délivrance du permis d'implantation commerciale.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale négative 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 pour **un avis défavorable** pour l'extension de la SCN d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Walcourt.

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



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