

AVIS n° 184

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Brugelette

Avis adopté le 28/12/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Création d'un ensemble commercial d'une SCN de 1.850 m ² dans une construction autorisée par permis d'urbanisme le 26/05/2021. Il s'agit d'implanter 3 commerces à la place d'un espace bureau et restaurant.
<u>Localisation :</u>	Le Domaine (CC) ¹ 7940 Brugelette (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone de parc, zone agricole, zone d'habitat à caractère rural, zone d'espace vert et zone forestière
<u>Situation SOL :</u>	Surface de stationnement et surface herbeuse
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération : / Nodule (Logic) : / Bassin de consommation (Logic) : Ath pour achats semi-courants légers (suroffre).
<u>Demandeur :</u>	Pairi Daiza S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	7/12/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Brugelette

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.184.AV SH/cr
<u>Réf. SPW Economie. :</u>	DIC/BRE012/2021-0174
<u>Réf. SPW Territoire :</u>	2177320 & F0316/51012/PIC/2021.I/PIUR
<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 1er 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 création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 7 décembre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 décembre 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Brugelette y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas fait représenter ;

Considérant que le projet vise à créer un ensemble commercial d'une SCN de 1.850 m² ;

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

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

Considérant que le projet implique des achats semi-courants légers (bassin de consommation d'Ath, situation de suroffre) ;

Considérant que le projet se situe en zone de parc au plan de secteur ; que le parc animalier est également situé en zone agricole, zone d'habitat à caractère rural, zone d'espace et zone forestière au plan de secteur ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (« Paradisio ») et qu'il s'y situe en « surface de stationnement » (« violet » - 10.1) et plus accessoirement en « surface herbeuse » (« vert » - 10.2) ;

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 ainsi que sur les éléments résultants de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à créer un ensemble commercial d'une SCN de 1.850 m² dans une construction autorisée par permis d'urbanisme le 26 mai 2021 créant une rue couverte d'une verrière à l'entrée du parc. Il s'agit d'implanter 3 cellules commerciales à la place d'un espace bureau et restaurant. Il ressort du dossier administratif que les bureaux seront maintenus à un autre endroit du parc. Il ressort de l'audition qu'il s'agit de rationaliser et de réorganiser les boutiques actuellement présentes dans le parc. Enfin, le sas « commercial » constitue l'entrée mais également la sortie du parc.

L'Observatoire du commerce constate que le projet est très spécifique. Il s'agit d'implanter des boutiques de souvenirs (achats semi-courants légers) à l'entrée du parc animalier Pairi Daiza. La démarche s'inscrit dans le développement global du parc. Les commerces envisagés constituent une activité accessoire et complémentaire à celle développée sur le site (tourisme animalier). Ils sont orientés vers le parc Pairi Daiza et la clientèle de celui-ci. 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

Les boutiques envisagées proposeront des biens spécifiques à l'entrée du parc animalier Pairi Daiza, ce qui améliorera l'offre. Il ressort du dossier administratif qu'un besoin à l'entrée du parc a été identifié. Enfin, l'Observatoire du commerce souligne que la particularité de l'assortiment (produits en lien exclusivement avec les activités développées dans le parc) induit que le projet n'aura pas d'impact sur la mixité commerciale de l'offre traditionnelle présente à Brugelette ou à une échelle plus large. 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 d'Ath lequel présente, selon le SRDC, une situation de suroffre pour les achats semi-courants légers. A nouveau, il convient de mettre en exergue la particularité du projet, lequel s'inscrit dans le cadre du développement du parc animalier Pairi Daiza. L'assortiment proposé (souvenirs, petites plantes, peluches, porte-clés, gobelets réutilisables, décorations, livres, etc.) est complémentaire avec les activités du parc et n'en constitue qu'une partie accessoire. Il ressort en outre du formulaire Logic que le parc induit 2.200.000 visiteurs par an et, partant, autant de chalands. En l'espèce, la logique des bassins de consommation n'est pas applicable. Enfin, l'Observatoire du commerce souligne que la spécificité de l'offre implique que le projet n'aura pas d'impact sur l'appareil commercial de Brugelette ou du bassin de consommation d'Ath, l'offre étant adaptée aux visiteurs du parc.

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

Compte tenu de sa spécificité, le projet n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions en présence dans les alentours. Les commerces projetés proposeront une offre en adéquation et complémentaire à l'activité touristique développée sur le parc. Au vu de ces éléments, l'Observatoire 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

Il ressort du dossier administratif que la construction d'une rue couverte à l'entrée du parc animalier Pairi Daiza a été autorisée par un permis d'urbanisme délivré le 29 mai 2021. Il s'agit de remplacer un espace bureau et HoReCa par 3 boutiques de souvenirs. Ces dernières doivent être localisées dans ou à l'entrée du parc dans la mesure où elles sont complémentaires aux activités développées sur le site. Il ressort en outre de l'audition que le nouvel espace autorisé par le permis d'urbanisme de 2021 sert également de sortie pour les clients.

Au vu de ces éléments, 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 la création des 3 nouvelles boutiques impliquera la création de 20 équivalents temps plein. L'Observatoire du commerce conclut, au vu de la création nette d'emplois, que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que plusieurs projets et activités sont développés au sein du parc touristique. La mise en œuvre de ceux-ci, en ce compris la création des 3 boutiques concernées par la demande, permettra à terme, de limiter les contrats saisonniers en faveur de contrats permanents. 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

Les chalands constituent en réalité la clientèle du parc animalier, ce dernier étant situé en zone rurale. La zone de chalandise correspond au public situé à 1 heure 30 en voiture compte tenu de l'attractivité du parc. Celui-ci est accessible en train mais la majorité des clients s'y rendront vraisemblablement en voiture. Ainsi que cela a été mentionné, la localisation des boutiques fait partie de l'activité du parc animalier et, partant, celles-ci doivent y être localisées. L'Observatoire du commerce conclut que l'application de ce sous-critère est peu pertinente compte tenu de la spécificité du projet.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Les boutiques seront destinées aux visiteurs du parc. Ainsi, leur création n'engendrera pas de flux supplémentaire, l'objectif des visiteurs étant en premier lieu de visiter Pairi Daiza et non d'y effectuer uniquement des achats. Le site est desservi par le bus et dispose d'un parking de 12.500 places.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce ce sous-critère est rencontré.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc émet un avis **favorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Brugelette.



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