

AVIS n° 54

**Avis relatif à une demande de permis intégré pour
l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à
2.500 m² à Walcourt**

Avis adopté le 13/04/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'une cellule commerciale existante, dont la SCN passerait de 20 m ² à 579 m ² , soit une augmentation de 559 m ² nets.
<u>Localisation :</u>	Route de Philippeville, 62/64/64B 5651 Walcourt (Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone agricole
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour les achats semi-courants lourds (sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Façozinc SA

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	19/03/2021
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Walcourt

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.54.AV SH/cr
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/WAT088/2021-0002
<u>Réf. SPW-Territoire :</u>	4/PIC/2020/2136504
<u>Réf. SPW Environnement :</u>	D3100/93088/RGPED/2021/2/FG/er-PI

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 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 l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 19 mars 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 7 avril 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de trois représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Walcourt y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet vise à étendre une cellule existante d'une SCN actuelle de 20 m² à 579 m² soit une extension totale de 559 m² de SCN ;

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

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants lourds et qu'il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi (situation de sous offre) ;

Considérant que projet ne se situe pas dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat et en zone agricole 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 Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

La création du magasin s'inscrit dans le cadre du réaménagement d'un site composé de plusieurs bâtiments regroupant les fonctions de bureaux, commerce, stockage, entreposage intérieur et extérieur. Le projet prévoit de démolir ces bâtiments, qui sont vétustes et trop petits, et de reconstruire un bâtiment qui regroupe toutes les fonctions. Un showroom serait alors intégré. Il s'agit d'étendre la fonction commerciale. Celle-ci représente actuellement une SCN actuelle de 20 m² et atteindrait, si le projet se réalisait, 579 m². Ainsi, il s'agit d'une augmentation de 559 m² nets.

L'Observatoire du commerce apprécie l'idée du réaménagement d'un site déstructuré. Néanmoins, l'immeuble dédié aux activités de l'entreprise et comprenant le magasin est localisé dans un environnement rural et peu urbanisé. Les installations débordent de manière manifeste dans des espaces agricoles. Selon l'Observatoire, le pérennisation d'une fonction commerciale dans ce contexte n'est pas admissible.

D'ailleurs, d'une manière générale, l'Observatoire du commerce déplore l'étalement de certaines activités économiques le long de cette partie de la Route de Philippeville.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce n'est pas 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

La création du magasin s'inscrit dans le cadre du réaménagement du site. Il s'agit de vendre des produits à des professionnels du bâtiment (plâtre, hourdis, gravier, isolant, etc.) et d'en améliorer les conditions de vente. Ainsi, la gamme des produits est tout à fait spécifique et dédiée à un profil d'acheteur particulier. L'Observatoire du commerce en conclut que la mixité commerciale est améliorée et que, partant, le projet respecte ce sous-critère.

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

Selon le SRDC, le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour les achats semi-courants lourds, lequel présente une situation de sous offre. L'Observatoire rappelle que le commerce propose des produits pondéreux spécifiques à destination des professionnels du bâtiment. Le représentant du demandeur indique que ce type d'offre est rare, la plus proche étant à Malines ou Couvin.

Au vu de ses éléments, l'Observatoire du commerce estime 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

Le projet se situe le long d'un axe structurant, la Route de Philippeville, reliant Somzée à Charleroi. Cet axe est urbanisé de manière discontinue. Les constructions sur le tronçon concerné par la demande sont éparpillées le long de la N5. L'Observatoire regrette l'étalement des activités économiques le long de cet axe. S'il estime que le projet de réaménagement du site est cohérent, il estime néanmoins que la localisation dans ce contexte n'est pas optimale.

Ce sous-critère n'est pas, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

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

Le site dans lequel le magasin est prévu déborde significativement dans la zone agricole et dans un projet de périmètre de réservation. L'Observatoire rappelle que le vade-mecum indique que « *l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles définies* »¹ notamment par le plan de secteur. De ce fait, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne contribue pas à une optimisation de l'utilisation du territoire et qu'il aura un impact sur le cadre de vie. Ainsi, le projet ne respecte pas les objectifs que ce sous-critère doit rencontrer (implantation dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel).

L'Observatoire rappelle enfin que le Gouvernement wallon, au travers de sa déclaration de politique régionale 2019 – 2024, entend lutter contre l'artificialisation des terres². Il s'agit dans ce cadre de préserver au maximum les surfaces agricoles. Le site, qui se développe largement sur des terres agricoles, ne s'inscrit pas dans cette perspective. Selon l'Observatoire, des espaces plus adéquats sont prévus pour ce type d'activité (ex. zone d'activité économique mixte).

Il estime que ce sous-critère n'est pas respecté et que ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

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 9 personnes à temps plein. La présente demande permettra de générer 5 travailleurs à temps pleins supplémentaires. Au total, le site emploiera donc 14 personnes à temps plein.

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

¹ SPW, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, pp. 89 et 90.

² Gouvernement wallon, DPR, https://www.wallonie.be/sites/default/files/2019-09/declaration_politique_regionale_2019-2024.pdf, p. 70.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

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

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet prévoit la vente de produits pondéreux à destination de professionnels. Son implantation le long de la N5 lui permet une bonne accessibilité pour les véhicules motorisés. Par contre, la nature de l'approvisionnement et des activités développées sur le site n'ont pas vocation à être accessibles via les modes de transports doux mais le site est desservi par les transports en commun. Selon l'Observatoire du commerce, l'application de ce sous-critère n'est pas applicable au cas d'espèce.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le magasin bénéficiera d'un parking automobile de 30 places (dont 1 PMR). Il sera accessible grâce à son implantation le long de la Route de Philippeville, laquelle est pourvue d'une bande centrale. Le site bénéficie d'une bonne accessibilité voiture sans nécessiter d'intervention. L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que 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, conclut que certains d'entre eux sont respectés. Il a cependant estimé que le critère de protection de l'environnement urbain n'était pas rencontré (localisation inopportune). L'Observatoire du commerce estime que ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande. Il a également déploré, d'une manière plus générale, l'étalement des activités sur la partie de la Route de Philippeville concernée par le projet. Il conclut en conséquence en une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

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 un **avis défavorable** pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure 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.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce