

AVIS n° 77

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante des activités de commerce de détail dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Sambreville

Avis adopté le 19/07/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Frun Park Belle-Sambre
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
 - *Référence légale :* Art. 39, al. 6 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 28/06/2022
 - *Date d'examen du projet :* 13/07/2022
 - *Audition :* 13/07/2022
 - *Date d'approbation :* 19/07/2022
- Demandeur : 2
Commune : 1

Projet :

- *Localisation :* Rue Bois Sainte-Marie, 5060 Auvélais (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'aménagement communal concerté
- *Situation au SOL :* Zone artisanale (ou de petite industrie)
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin: Charleroi pour les achats semi-courants légers (situation de sous offre) et semi-courants lourds (situation de sous offre)
Nodule : Belle Sambre

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à implanter :

- un magasin Maxi Zoo d'une SCN de 355 m² (100 % lourd) à la place d'un magasin Orchestra (60 % léger et 40 % lourd, fermé le 9 mars 2020) ;
- un magasin ZEB d'une SCN de 716 m² (100 % léger) à la place d'un magasin de jouets La Grande Récré (100 % léger, fermé le 25 août 2018).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.77.AV SH/CFr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/SAE137/2022-0065
- *Réf. Commune :* /

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne 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.

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

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante des activités de commerce de détail dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Sambreville sur la base de l'analyse suivante.

2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le vade-mecum indique les objectifs que ce sous-critère « sont de :

- favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achat (courant/semi-courant léger/ semi-courant lourd) ;
- maintenir et protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »¹.

Le projet permet l'arrivée de 2 enseignes non représentées à Sambreville et, partant, celle de nouveaux prestataires de services. De plus, le projet implique un accroissement de 213 m² en achats semi-courants lourds au détriment des achats semi-courants légers. Cela n'est pas significatif au regard de la SCN de l'ensemble commercial Frun Park qui, avant-projet, présente 6.719 m² en achats semi-courants légers et 3.442 m² en achats semi-courants lourds. Cette variation sera encore moins significative à l'échelle de la commune ou des bassins de consommation.

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

¹ SPW, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 88.

b) Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour les achats semi-courants légers (situation de sous offre au SRDC) et semi-courants lourds (situation de sous offre au SRDC).

Il ressort en outre du dossier que le nodule de Belle Sambre a un rayonnement supralocal à tendance subrégionale et que Zeb et Maxi-Zoo entendent rayonner de façon supralocale. Il ressort en outre du dossier que Sambreville compte environ 28.000 habitants (avec une légère croissance démographique) et que la zone de chalandise en compte environ 117.000 (pour les zones primaire, secondaire et tertiaire). L’offre proposée pourra être absorbée sans remous.

L’Observatoire du commerce souligne cependant que Sambreville est déjà très bien équipée mais que dans la mesure où il ne s’agit pas d’une nouvelle construction mais du comblement de cellules vides, la nouvelle offre est admissible.

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

2.1.2. La protection de l’environnement urbain

a) Vérification de l’absence de rupture d’équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet vise à combler 2 cellules vides dans un ensemble commercial (Frun Park). Il n’aura pas d’impact sur les fonctions en présence puisque le bâtiment (et les locaux concernés) est dévolu à du commerce. Il n’y a aucun changement en termes de fonction.

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

b) L’insertion de l’implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le projet s’implante dans un bâtiment existant. Les cellules sont vides depuis longtemps (2020 pour la cellule qui sera occupée par Maxi-Zoo et 2018 par la cellule qui sera occupée par Zeb), ce qui est néfaste pour le dynamisme et l’attractivité de l’ensemble commercial. Ainsi, l’Observatoire du commerce estime que le projet est admissible, il permettra de renforcer l’attractivité d’un complexe existant tout en évitant l’artificialisation des terres et la dispersion excessive du bâti.

Il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d’emploi

L’Observatoire du commerce constate une création de 17 emplois mais la majorité d’entre eux sont exercés à temps partiel (12 emplois sur les 17). Il y a néanmoins création nette.

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

b) La qualité et la durabilité de l’emploi

Le projet entraînera la création de 17 emplois. L’Observatoire du commerce constate qu’une proportion significative de ceux-ci sera exercée à temps partiel dont certains avec un régime horaire peu important (19 heures par semaine pour les 3 emplois exercés à temps partiel chez Maxi-Zoo et 20

heures par semaine pour 4 des 8 emplois exercés à temps partiel chez Zeb). L'Observatoire du commerce estime que ce sous critère n'est pas respecté.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

L'ensemble commercial Frun Park est localisé à proximité immédiate d'infrastructures qui permettent une bonne accessibilité en voiture. Il y a un cheminement piéton au sein du site et autour du site mais son accès direct à pied est peu aisé (talus entre la rue Bois Sainte-Marie et l'ensemble). Il n'y a pas de piste cyclable sur la N98. Ensuite, le site est desservi par la ligne 58 (arrêt Auvélais Bois-Sainte-Maire avec une fréquence d'1 passage par heure le samedi et de 2 à 3 passages par heure les jours de la semaine en période scolaire). Au vu de l'étendue de la zone de chalandise, du rayonnement subrégional du complexe et du peu d'aménagements relatifs à l'accessibilité en modes doux, la majorité des chalands se rendront vers le site en voiture.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un complexe commercial existant disposant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il bénéficie d'un parking de 472 places et est desservi par le bus. Selon l'Observatoire du commerce, le projet n'engendrera pas d'intervention spécifique à charge de la collectivité pour ce qui a trait à son accessibilité.

Il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce souligne que Sambreville est très bien équipée mais estime que le projet est admissible car il vise à combler des cellules vacantes depuis plusieurs mois au sein d'un ensemble commercial existant. Cela permettra d'éviter une situation qui peut être néfaste à terme pour l'attractivité du site tout en permettant l'implantation des 2 enseignes sans urbaniser des terres vierges de construction. La mobilité en mode doux n'est pas en outre optimale mais, à nouveau, l'ensemble est existant. Cet aspect n'est donc pas de nature à remettre en cause le projet. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, 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 à l'exception du sous-critère de la mobilité durable. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante des activités de commerce de détail dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Sambreville.

3. OBSERVATION

Il ressort de l'audition et du dossier administratif que la commission paritaire 201 sera d'application. L'Observatoire du commerce souligne qu'il s'agit de la commission paritaire relative au commerce de détail indépendant. Au vu du nombre de magasins exploités par les 2 chaînes, ceux-ci devraient relever de la commission paritaire 311 (commission paritaire des grandes entreprises de vente au détail).



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