

## AVIS n° 59

---

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Chapelle-lez-Herlaimont

Avis adopté le 24/07/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Axis Building S.A.
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
  - *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
  - *Date de réception du dossier :* 21/06/2023
  - *Date d'examen du projet :* 12/07/2023
  - *Audition :* 12/07/2023
  - *Date d'approbation :* 24/07/2023
- Demandeur : Représenté  
Commune : Non représentée

### Projet :

- *Localisation :* Clos du Chêne au Bois, 1 7160 Chapelle-lez-Herlaimont (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SOL :* Zone de construction fermée de commerces, d'artisanat et de services
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : bassin de consommation de La Louvière pour les achats semi-courants-légers (sous offre)  
Nodule : Chapelle – Centre commercial (nodule de soutien de (très) petite ville)

### Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin Di ! à la place d'un magasin de fleurs (Le Marché aux fleurs).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.59.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/CHT010/2023-0067

## 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. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

L'Observatoire du commerce s'est prononcé concernant l'implantation du magasin de fleurs « Le marché aux fleurs » dont le remplacement est demandé. Il avait émis un avis favorable pour l'installation de ce commerce en première instance le 9 janvier 2020 (OC.20.31.AV<sup>1</sup>) et défavorable pour le magasin de fleur (suroffre) avec une note de minorité favorable en recours le 29 mai 2020 (OC.20.31.AV).

## 3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Chapelle-lez-Herlaimont sur la base de l'analyse suivante.

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

#### 3.1.1. La protection du consommateur

##### a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service et de diversifier l'offre commerciale de l'ensemble mais aussi de la commune. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

<sup>1</sup> Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : [https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form\\_build\\_id=form-OwKT\\_Ab\\_vZ7BUuksuQ4AZOIT-cl88pzongAl-lbzpmM&form\\_id=AvisForm](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-OwKT_Ab_vZ7BUuksuQ4AZOIT-cl88pzongAl-lbzpmM&form_id=AvisForm)

*b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet est situé dans le bassin de consommation de La Louvière pour les achats semi-courants légers lequel est, selon le SRDC, en situation de sous offre. Il est localisé dans un nodule commercial de soutien de (très) petite ville. La surface occupée représentera seulement 208 m<sup>2</sup> de SCN.

Le dossier indique que la zone de chalandise représente environ 77.000 habitants. Il ressort de l'audition que le commerce est localisé en entrée de ville et qu'il procurera une offre pour l'interland de La Louvière et Charleroi. En d'autres termes, le projet comblera un vide.

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

**3.1.2. La protection de l'environnement urbain**

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

La demande vise à combler une cellule vide située dans un ensemble commercial existant. Il n'y a aucun changement en termes de fonction. De plus, la surface qui sera occupée ne représente que 208 m<sup>2</sup> de SCN. L'établissement de Di ! à l'endroit concerné n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions en place.

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 est en adéquation avec les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de soutien de (très) petite ville. Il n'y a pas de risque de surclassement du nodule vu la nature de la demande (comblement d'une cellule vide, surface raisonnable). De plus, le projet respecte le schéma d'orientation local car il est localisé dans une zone de construction fermée de commerces, d'artisanat et de services. Enfin, il s'agit d'occuper une cellule vacante dans un ensemble commercial existant. Il n'y a dès lors pas d'artificialisation de nouvelles terres ou de dispersion du bâti ou de la fonction commerciale.

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

**3.1.3. La politique sociale**

*a) La densité d'emploi*

Le dossier indique que l'implantation du magasin Di ! permettra l'engagement d'une personne à temps plein et de deux personnes à temps partiel avec un régime de prestation acceptable (24 heures par semaine). Au vu de cette création nette d'emplois, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

*b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

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

#### *a) La mobilité durable*

*Le vade-mecum indique que « ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :*

- *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;*
- *promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.*

*Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. <sup>1</sup>Un projet satisfait au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture »<sup>2</sup>.*

Logic indique que le projet se situe dans un quartier urbain peu dense. L'ensemble commercial et, partant les nouvelles cellules qui y seront implantées, se situe dans la périphérie proche de Chapelle-lez-Herlaimont. Il y a de l'habitat au sud-ouest du site et le centre de Chapelle-lez-Herlaimont se situe à environ 1,5 km de celui-ci. Le site est accessible en bus et à pied. La typologie de l'ensemble commercial montre cependant qu'il est axé sur le tout à la voiture et il est peu probable que la majorité de chaland s'y déplace par des modes de transport doux.

Quoi qu'il en soit, il s'agit de combler une cellule vide qui était dédiée à des achats semi-courants légers, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas compromis.

#### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le magasin Di! s'insérera dans une cellule d'un ensemble commercial existant et bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le complexe comprend en outre un parking de 396 places ainsi qu'un rond-point interne permettant d'y fluidifier la circulation. Il est accessible en transports en commun. En revanche, il n'y a pas de parking pour les vélos couverts ; en réaliser un constituerait une plus-value pour l'ensemble commercial.

L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

### **3.2. Évaluation globale**

---

Le projet permet d'assurer une diversité de l'offre et de créer quelques emplois. De surcroît, il s'agit d'occuper une cellule commerciale vide ; le projet n'aura dès lors pas d'impact sur l'équilibre des fonctions en place. En outre, la demande n'induit pas l'artificialisation de nouvelles terres ni de dispersion du bâti L'impact sur la mobilité sera également nul mais l'Observatoire souligne que la réalisation d'un parking vélos couvert constituerait une plus-value pour le complexe commercial. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

---

<sup>2</sup> SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 91.

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 permis d'implantation commerciale. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Chapelle-lez-Herlaimont.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce