

AVIS n° 45

Demande de permis intégré pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Aiseau-Presles

Avis adopté le 19/03/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Retail Warehousing Invest SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 1/03/2024
- *Date d'examen du projet :* 13/03/2024
- *Audition :* 13/03/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 19/03/2024

Projet :

- *Localisation :* Rue du Campinaire, 66-82 6250 Pont-de-Loup (Aiseau-
Presles) (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Charleroi pour les achats semi-courants légers (sous
offre) et semi-courants lourds (sous offre)
Nodule : Pont-de-Loup (nodule de soutien de (très) petite ville)

Brève description du projet et de son contexte :

Il s'agit de :

- réaffecter une cellule occupée par Aveve (1.424 m² de SCN) par un magasin Extra (1.206 m² de SCN). La cellule est comprise dans un ensemble commercial composé d'Aldi, Renmans, Wibra, 1,2,3 €, Hubo et Intermarché.
- mettre en conformité l'ensemble commercial, celui-ci n'étant pas couvert par un permis d'implantation commerciale (ou socio-économique) « global ».

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.45.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/AIS078/2024-0018
- *Réf. SPW Territoire :* Fo412/52074/PIC/2024/2/FIC - 2360863
- *Réf. Commune :* 1.778.511/2024/006

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 de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Aiseau-Presles 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 projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de services à Aiseau-Presles. Il ressort de l'audition qu'Extra s'est progressivement positionné vers l'équipement de la maison (décoration et aménagement de la maison avec une part de léger et une part de lourd). Ce nouveau magasin fonctionnera en synergie avec les supermarchés ainsi que le magasin de bricolage présents sur le site.

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

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 et semi-courants lourds lesquels sont tout deux en situation de sous offre au SRDC. Par ailleurs, le projet s'insère dans un nodule commercial, le nouveau magasin Extra pourra bénéficier de l'attractivité de ce nodule et des commerces composant l'ensemble commercial dans lequel il s'implantera.

Il ressort du dossier administratif que le commerce projeté aura une portée locale à tendance supralocale, celui-ci s'adressant aux habitants d'Aiseau-Presles, de Châtelet et de Farciennes. Le dossier indique encore que la zone de chalandise représentera 7.539 habitants en zone primaire et 35.403 en zone secondaire.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime 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 s'insère dans un bâtiment existant qui a une fonction commerciale. Dans ce contexte, l'implantation d'un nouveau magasin ne bouleversera pas l'équilibre des fonctions en place, celles-ci étant inchangées.

L'Observatoire du commerce estime 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 ne compromet pas le plan de secteur car situé en zone d'habitat laquelle admet, sous certaines conditions, l'activité de distribution. De plus, il est localisé dans une centralité urbaine au projet de schéma de développement du territoire et dans un nodule commercial. Il prend place dans un environnement urbanisé. Enfin, il s'agit d'occuper une cellule qui sera bientôt vacante ce qui implique qu'il n'y aura pas d'artificialisation de nouvelles terres ni de dispersion du bâti.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet permettra la création de 6 emplois. Au vu de cette création nette, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce constate que sur les 6 emplois créés, cinq seront exercés à temps partiel. Il apprécie cependant les efforts réalisés par Extra visant à augmenter le régime horaire des temps partiels. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

Note de minorité :

Deux membres constatent la forte disproportion entre les emplois qui seront exercés à temps partiel (5) et ceux qui le seront à temps plein (un seul). Ils apprécient le geste de l'enseigne qui consiste à augmenter en partie le régime de certains temps partiel mais ils considèrent que cela est insuffisant. Ils concluent dès lors que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est localisé le long de la rue du Campinaire (N570) qui est un axe structurant reliant Châtelet Sud et Farciennes au nord en traversant Aiseau-Presles. Il sera aisément accessible en voiture. De plus, la rue du Campinaire est bordée, de part et d'autre, de trottoirs. L'endroit est également desservi par le bus. Ainsi, il présente une accessibilité multimodale.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le magasin Extra prendra place dans un ensemble commercial et dans une cellule tout deux existants. Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il est desservi par les transports en commun et dispose d'un parking de 280 places pour les automobiles. Des emplacements pour les vélos (agrafes) sont également prévus.

L'Observatoire du commerce estime que, dans le contexte évoqué ci-dessus, l'implantation d'un magasin Extra n'induera pas la réalisation d'aménagement spécifique à charge de la collectivité. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

En premier lieu, le projet vise à régulariser un ensemble commercial, les cellules le composant présentant un lien de fait. L'Observatoire souligne que cette démarche n'aura pas d'impact commercial puisqu'il s'agit de mettre en conformité une situation de fait avec une situation de droit.

En second lieu, il s'agit d'autoriser l'implantation d'un magasin Extra. L'endroit n'est pas optimal (part de léger dans un nodule de soutien de (très) petite ville). Néanmoins, il s'agit d'anticiper la vacuité d'une cellule et de ses conséquences négatives. Le projet est localisé dans un environnement urbanisé et à proximité d'autres commerces. Il n'y aura pas d'artificialisation de nouvelles terres et l'accessibilité est multimodale. 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. Sans remettre en cause le projet, deux membres ont considéré que le sous-critère qualité et durabilité de l'emploi n'était pas respecté. L'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive du projet au regard des critères évoqués ci-dessus.

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



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce