

AVIS n° 8

Demande de permis intégré pour l'extension et la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à La Louvière (deuxième demande)

Avis adopté le 23/01/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Bricorama sa
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 22/12/2023
- *Date d'examen du projet :* 10/01/2024
- *Audition :* 10/01/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 23/01/2024

Projet :

- *Localisation :* Rue du Gazomètre, 21-25 7100 La Louvière (Province du Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte, zone d'habitat et périmètre de réservation
- *Situation au SDC :* Zone d'activité économique mixte (en vigueur depuis 2005)
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : La Louvière
Bassin : La Louvière pour les achats semi-courants lourds (forte sous offre)
Nodule : La Louvière Mitant des Camps (soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise :

- l'extension d'un ensemble commercial existant via la transformation et l'agrandissement d'un magasin Gamma (+ 621 m²) ;
- la mise en conformité de l'ensemble commercial (4.269 m² après extension Gamma) non reconnu comme tel et comprenant les enseignes Colruyt, Gamma, la pompe à essence Lukoil (non soumis) et son shop.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.8.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/LAE022/2023-0073
- *Réf. SPW Territoire :* F0412/55022/PIC/2023/1/FIC//2334481
- *Réf. SPW Environnement :* 10011569/LNA.cho
- *Réf. Commune :* 2023-G5/SR/AL/AM/fl/PI-70034

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 positionné favorablement sur un projet similaire le 7 juin 2017 (OC/17/AV.113¹). Un permis intégré autorisant le projet a été délivré mais il n'a jamais été mis en œuvre. Il ressort de l'audition que ce permis est caduc.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension et la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à La Louvière sur la base de l'analyse reprise ci-dessous.

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

De manière générale, l'Observatoire du commerce constate que l'ensemble commercial est déjà présent depuis de nombreuses années sur le site du projet et que les enseignes « Colruyt » et « Gamma » jouent un rôle de locomotive au sein de cette partie du territoire de la ville de La Louvière. Il estime donc que le projet visant à régulariser cet ensemble commercial est pertinent dans la mesure où il propose aux consommateurs du centre-ville mais également de l'ensemble du bassin de consommation de La Louvière une mixité commerciale adéquate et essentiellement orientée sur une offre en achats courants et semi-courants lourds.

¹ Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie à l'adresse suivante : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-KWHop1ahfMbodXv6O-Cqd08O51AtgLHGYArdEXqo3Yo&form_id=AvisForm

En ce qui concerne l'agrandissement du magasin « Gamma », l'Observatoire du commerce considère que la mixité commerciale en tant que telle de l'ensemble commercial et de la ville de La Louvière sera très peu impactée par le projet.

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

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

Le projet dessert principalement l'agglomération de La Louvière renseignée au Schéma Régional de Développement Commercial. Il est localisé dans le bassin de consommation de La Louvière pour les achats semi-courants lourds (situation de forte sous offre au SRDC).

Le projet consistant principalement en une extension dans le but d'exposer des articles semi-courants lourds, l'Observatoire du commerce estime qu'il est justifié et n'induit pas un risque de rupture d'approvisionnement de proximité pour les consommateurs.

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

3.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Dans les faits, le projet s'insère dans une zone dédiée à l'activité commerciale, à diverses activités de services ou équipements (école, bibliothèque), à l'activité économique et à la fonction résidentielle. Les commerces repris dans l'ensemble commercial sont présents depuis de nombreuses années et sont connus par les chalands du bassin de consommation.

De par sa nature, le projet ne compromettra pas l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines au sein du centre-ville de La Louvière. L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

L'Observatoire du commerce constate que le projet s'insère dans une agglomération ainsi que dans un nodule commercial. Il ne compromet ni le plan de secteur ni le schéma de développement communal. L'Observatoire du commerce constate que le site du projet dispose d'une fonction commerciale reconnue et intégrée dans le cadre du modèle urbain de la commune tant du point de vue administratif qu'historique. En effet, le site du projet est dédié à l'activité commerciale depuis de très nombreuses années et le schéma de structure communal de La Louvière confirme la destination commerciale de la zone (zone d'activité économique mixte).

De plus, le projet est localisé dans une polarité ainsi que dans un environnement qualifié d'urbain dense par lequel comprend des surfaces bâties, des services et équipements ainsi que des habitations. Il s'agit d'étendre un bien existant et de reconnaître un ensemble commercial, le site étant déjà artificialisé. Le projet n'entraîne dès lors pas de consommation de terres vierges et permet de rassembler la fonction commerciale plutôt que de la disperser.

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

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

L'Observatoire du commerce constate que le dossier indique que « *actuellement, Gamma emploie 16 personnes : 10 à temps plein et 6 à temps partiel (4x20h, 1x22h et 1x25h), soit 13,6 équivalents temps pleins. Si après réaménagement et extension, le point de vente voit son chiffre d'affaires augmenter, ce dernier engagera plus de personnel. Au total, le site emploiera donc 37 personnes à temps plein et 13 personnes à temps partiel, pour un total de 50 emplois ; soit 45,3 équivalents temps pleins* ». De plus, le projet visant entre autres à régulariser l'ensemble commercial existant de fait, l'Observatoire du commerce estime que le projet permet de pérenniser les emplois actuellement en place.

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce de se prononcer sur la compatibilité du projet au regard de ce sous-critère.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

La situation étant inchangée, l'Observatoire réitère l'analyse effectuée dans son avis de 2017 à savoir que « *le projet aura peu d'impact en termes de mobilité car l'offre commerciale existe déjà sur place. Il ne devrait dès lors pas générer davantage de flux de chalands et ce, d'autant plus que l'extension envisagée concerne principalement des articles semi-courants lourds.*

Néanmoins, le projet favorise la mobilité durable de par sa localisation à proximité immédiate de nombreuses habitations résidentielles. Il favorise également le regroupement des fonctions commerciales avec d'autres commerces et services à proximité ».

Au vu des éléments évoqués ci-dessus, ce sous-critère est rencontré.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un contexte urbanisé et dans un ensemble commercial bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. L'Observatoire du commerce estime que le projet ne devrait pas générer de trafic supplémentaire puisque l'ensemble commercial existe déjà et qu'il s'agit d'étendre un magasin en place. Enfin, le site bénéficiera de 145 emplacements voitures et est bien desservi par les transports en commun (5 lignes de bus, gare de La Louvière-Centre à 5 minutes à pied du site).

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

3.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce rappelle qu'il a émis un avis favorable sur un projet semblable le 7 juin 2017 (OC/17/AV.113). Il n'y a pas lieu de revoir cette position. Il s'agit de mettre en conformité une situation de fait avec une situation de droit et d'agrandir raisonnablement un magasin d'équipement de la maison existant dans un nodule commercial. Le projet n'aura pas d'impact sur l'appareil

commercial de La Louvière. 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. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension et la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à La Louvière.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce