

AVIS n° 73

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à La Louvière

Avis adopté le 20/06/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Redium srl
- *Autorité compétente :* Collège communal de La Louvière

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 3/06/2024
- *Date d'examen du projet :* 12/06/2024
- *Audition :* 12/06/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 20/06/2024

Projet :

- *Localisation :* Rue de la Grattine, / 7100 La Louvière (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat (et zone d'activité économique mixte sur 10 mètres)
- *Situation au SDC :* Zone à caractère urbain (et légèrement en zone d'activités économiques mixte)
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : La Louvière
Bassin : La Louvière pour les achats semi-courants légers (équilibre) et semi-courants lourds (forte sous offre)
Nodule : La Louvière-centre commercial (nodule spécialisé en équipement semi-courant léger)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un nouvel ensemble commercial composé de 2 commerces : un commerce type jardinerie et un commerce type animalerie. Les enseignes ne sont pas encore déterminées. Le projet concerne une zone occupée par des entrepôts inoccupés qui seront démolis pour laisser place à des bâtiments neufs.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.73.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/LAE022/2024-0041
- *Réf. SPW Territoire :* F0412/55022/PIC/2024/12368119
- *Réf. Commune :* G5/S77036

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.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à La Louvière 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*

Dans la mesure où les enseignes ne sont pas clairement définies, l'Observatoire du commerce ne peut se prononcer de manière éclairée concernant l'impact du projet sur le mix commercial de La Louvière. Il n'a en effet aucune connaissance sur les spécificités des commerces qui seront en place.

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

L'Observatoire du commerce souligne que la zone d'implantation du projet est en perte de vitesse et peu dynamique. Il estime qu'il n'est pas opportun de créer de nouveaux mètres carrés commerciaux dans une telle configuration ; le risque étant de déstructurer La Louvière.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas 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 environnement marqué quasi exclusivement par une fonction commerciale. Il s'agit d'ajouter de nouveaux mètres carrés dans cette fonction ce qui consolide la monofonctionnalité des lieux pouvant à terme engendrer un déséquilibre entre les fonctions urbaines.

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

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

L'Observatoire adhère au principe de la réhabilitation des friches, ce qui permet le recyclage du territoire. Cependant en l'espèce, le projet induit une minéralisation quasi intégrale de la parcelle alors qu'actuellement une partie non négligeable de celle-ci est végétalisée (cf. vues aériennes figurant dans le dossier administratif).

L'Observatoire du commerce estime que d'autres alternatives de redéveloppement auraient pu être investiguées. Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Dans la mesure où les enseignes ne sont pas connues, l'analyse relative à l'emploi repose sur des éléments qui ne sont pas objectifs et qui ne permettent d'effectuer une analyse pertinente au regard de ce sous-critère.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

La remarque effectuée pour le sous-critère densité d'emploi est applicable à ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

La Louvière est desservie par des infrastructures autoroutières (autoroute E42 et autoroute E19 Mons-Bruxelles). Le magasin se situe à proximité d'un rond-point qui permet, d'une part, d'atteindre la A501 à partir du projet, laquelle permet de rejoindre les autoroutes précitées et, d'autre part, d'accéder au centre de La Louvière. Le site présente une accessibilité multimodale (vélo, marche, transports en commun).

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est implanté dans un environnement bâti et bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il est desservi par le bus. De plus, du stationnement est prévu tant pour les voitures que pour les vélos. Cependant, sans connaître les enseignes qui occuperont les lieux, l'Observatoire du commerce ne dispose pas d'informations suffisantes (flux, capacité suffisante, etc.) sur les spécificités du commerce pour évaluer pleinement le projet au regard de ce sous-critère. Enfin, l'organisation des livraisons n'est pas optimale et risque d'engendrer des conflits sur le parking.

L'Observatoire estime que ce sous-critère partiellement respecté.

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce a éprouvé des difficultés à apprécier le projet (emploi, mixité, mobilité) dans la mesure où les enseignes, et donc leurs spécificités, ne sont pas connues. De plus, s'il adhère au principe de reconversion des friches, il s'agit en l'espèce de créer de nouveaux mètres carrés commerciaux alors que, d'une part, l'environnement est déjà exclusivement commercial et, d'autre part, il n'y a pas de certitude concernant les futurs occupants des cellules. Il estime que le projet n'est

pas suffisamment abouti et constitue une opération immobilière d'opportunité dont les implications commerciales ne sont pas aisées à appréhender. D'autres alternatives de développement auraient pu être envisagées. L'Observatoire du commerce est défavorable 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 ne respecte pas certains critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à La Louvière.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce