

AVIS n° 131

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Erquelinnes

Avis adopté le 6/12/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'une surface commerciale sous l'enseigne « Action » de 840 m ² de SCN (commerce de vente au détail principalement de produits semi-courants légers en équipement de la maison, de loisirs et de la personne, ainsi que de produits courants) incluant 52 places de parking.
<u>Localisation :</u>	Route de Mons, 246 6560 Erquelinnes (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'habitat à caractère de parc résidentiel moderne
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule d'Erquelinnes – Route de Mons (nodule de soutien de (très) petite ville). Le projet prévoit des achats semi-courants légers (bassin de consommation de Mons-Borinage, équilibre).
<u>Demandeur :</u>	FRAMAX

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	13/11/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	12/12/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal d'Erquelinnes

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.19.131.AV SH/cr
<u>DGO6 :</u>	DIC/ERS022/2019-139
<u>DGO4 :</u>	Fo412/56022/PIC/2019.1
<u>Commune :</u>	PIC2019-02

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 ; vu l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 13 novembre 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 novembre 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune d'Erquelines y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet vise à implanter un magasin Action d'une SCN de 840 m² ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet se situe, selon Logic, dans le nodule commercial d'Erquelines – Route de Mons lequel est repris en tant que nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 87) :

Description	Recommandations
<p>Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes</p>	<p>Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville</p> <p>Éviter ce type de développement au sein des agglomérations</p> <p>Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération »</p> <p>Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes</p>

Considérant que le projet prévoit des achats majoritairement semi-courants légers ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour ce type d'achats (équilibre).

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que le projet est concerné par un schéma de développement communal ; que le projet est situé dans la « zone d'habitat à caractère de parc résidentiel moderne » ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; 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, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à implanter un magasin Action d'une SCN de 840 m². L'Observatoire n'est pas opposé au principe de l'établissement d'un commerce à l'endroit concerné. En effet, il a émis un avis favorable pour l'implantation d'un commerce de vêtements (Point Carré) à l'endroit concerné le 22 août 2018 (cf. avis OC/18/AV.353). Il indiquait dans cet avis que, compte tenu de la configuration des lieux, une fonction autre que le commerce était difficilement envisageable. En outre, il considère que le remplacement d'équipement de la personne par du semi-courant léger (bazar) constitue une amélioration en termes de développement commercial.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Il ressort de l'audition que la localisation du magasin a été étudiée par l'enseigne afin d'éviter tout cannibalisme entre ses différentes implantations. Par ailleurs, l'assortiment proposé se veut complémentaire à celui du magasin Trafic qui est voisin. Cette chaîne a tendance à monter en gamme et à proposer des articles différents d'Action. L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet prévoit des achats semi-courants légers dans un bassin de consommation (Mons-Borinage) en état d'équilibre pour ce type d'achats. Il est localisé dans un nodule de soutien de (très) petite ville. Le SRDC recommande qu'il convient de maintenir le rôle de soutien de ces nodules et d'assurer une complémentarité avec le centre.

La commune d'Erquelines s'insère dans un bassin qui est vaste et est assez distante des pôles de Mons et Charleroi. Il s'agit d'une commune rurale qui ne présente pas vraiment de centre comportant un regroupement de commerces ou de rues à forte densité commerciale. Une partie de l'offre, ainsi que cela est mentionné dans le dossier, se situe dans le nodule d'Erquelines-route de Mons. Le projet s'y insère. Il ressort enfin du dossier administratif qu'il n'y a pas de cellule vide dans le nodule.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

2.2. La protection de l'environnement urbain

2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

En termes de fonctions, l'analyse de l'Observatoire du commerce est la même que celle réalisée pour le dossier Point Carré, la configuration des lieux étant inchangée. Le projet est localisé dans le nodule commercial d'Erquelines-route de Mons et est donc inséré dans un tissu urbanisé caractérisé par une fonction commerciale dominante (Colruyt, Lidl, Proxy Delhaize, Mac Donald, car wash). Le projet est plutôt modeste en termes de surface commerciale nette par rapport à ce qui existe dans le nodule. Il ne renforcera pas de manière excessive cette fonction à l'endroit concerné.

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

L'Observatoire reprend l'analyse qu'il avait effectuée dans le cadre du dossier Point Carré, la situation étant inchangée : *« le projet se situe dans un environnement urbanisé axé sur la fonction commerciale. Cette dernière est pour l'essentiel située à cet endroit. Le développement commercial de cette zone est obsolète (urbanisation en ruban). Néanmoins, la demande s'inscrit dans le tissu bâti et vient combler une dent creuse puisque la nouvelle construction est prévue entre un car wash et un magasin Trafic. Cette localisation est donc, selon l'Observatoire, tout à fait adéquate pour l'implantation d'un commerce ; il ne voit pas quelle autre fonction pourrait être développée à cet endroit au vu de la situation de fait. Il ne s'agit pas de construire dans le prolongement du tronçon commercial existant (environ 500 mètres), ce qui aurait pour effet d'étirer l'appareil commercial. Un tel développement n'est plus admissible à l'heure actuelle ce qui implique, selon l'Observatoire du commerce, qu'il ne convient pas de développer davantage cette zone »*. La commune appuie par ailleurs le projet. L'Observatoire recommande en outre que des panneaux solaires soient posés sur le toit du magasin.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif qu'une fois mis en œuvre, le projet devrait occuper 13 personnes (4 à temps plein et 9 à temps partiel). La ventilation des temps partiel est reprise dans ledit dossier (cf. p. 75), laquelle est acceptable selon l'Observatoire du commerce. Ce dernier estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort de l'audition que la convention collective 311 sera d'application. Elle est, selon le demandeur, plus favorable que ce qui était prévu pour le projet précédent (locataire franchisé). L'Observatoire conclut que ce sous-critère n'est pas compromis.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

L'Observatoire du commerce réitère les remarques émises dans son avis précédent concernant le terrain concerné par la demande : *« le projet se situe le long d'un axe de transit important (route de Mons, N40) qui se développe sous la forme d'une longue ligne droite. Il est localisé dans un nodule commercial qui n'est pas proche de quartiers résidentiels même s'il y a quelques habitations à proximité du site. La configuration des lieux et la localisation du nodule impliquent que, vraisemblablement, les chalands effectuent leurs achats à cet endroit en voiture.*

La configuration de la route de Mons (longue ligne droite) incite les automobilistes à rouler vite. Les accotements sont peu agréables pour se rendre dans les commerces à pied, ce qui par ailleurs serait dangereux compte tenu de la vitesse des véhicules. Ainsi, globalement, le site n'est pas propice à l'usage de mode de transports alternatifs à la voiture, cela est d'ailleurs mis en évidence par le PICM ».

L'Observatoire estime que la demande ne respecte pas ce sous-critère.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Dans son avis précédent concernant la parcelle concernée, l'Observatoire relevait que *« le site est facilement accessible en voiture ainsi que cela a été mentionné ci-dessus. L'ensemble commercial bénéficiera d'un parking de 47 places et est pourvu de trottoir.*

L'Observatoire du commerce attire l'attention sur le fait que le développement commercial le long de route de Mons a entraîné une multiplication des entrées et sorties sur un tronçon d'environ 500 mètres, ce qui s'avère dangereux. Cette situation provient du fait que l'implantation des commerces s'est probablement faite au coup par coup sans qu'il y ait eu de réflexion globale en termes de mobilité. L'Observatoire estime qu'il est indispensable que des mesures soient prises afin de sécuriser la circulation le long de la N40 (création d'un effet de porte au niveau du Colruyt, réduction de la vitesse autorisée, arrêt de l'urbanisation commerciale le long de cet axe) ». Le nombre de places prévu pour le magasin Action est similaire (52). Au niveau de la mobilité interne du site, l'Observatoire estime que des améliorations pourraient être réalisées dans le sens d'une prise en compte de la circulation des usagers faibles, les automobilistes arrivant sur les lieux pour faire leurs achats étant également piétons sur le site.

L'Observatoire du commerce estime le projet ne respecte pas ce sous-critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que la demande respecte la majorité de ceux-ci. Il a

estimé par contre que le critère de mobilité durable n'était pas rencontré à cause, notamment, de la dangerosité de la N40. Des mesures doivent être envisagées afin de sécuriser les lieux.

L'Observatoire du commerce rappelle que, dans le cadre de l'évaluation globale, des critères peu satisfaisants peuvent être compensés par des critères satisfaisants. Il rappelle que la situation accidentogène n'est pas provoquée par le projet mais résulte du développement anarchique le long de la N40. La situation de la parcelle implique qu'il est difficile d'envisager une autre fonction que du commerce. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive du projet au regard des critères d'implantation commerciale.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Erquelines. Il recommande que des améliorations soient réalisées pour sécuriser d'une part, la circulation interne du site, notamment pour les piétons, et, d'autre part, le tronçon de la route de Mons entre le Colruyt et la Mac Donald.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce