

AVIS n° 58

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce existant d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Colfontaine

Avis adopté le 08/07/2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'un commerce alimentaire existant d'une SCN actuelle de 950 m ² en vue d'atteindre 1.310 m ² soit une extension de 360 m ² de SCN.
<u>Localisation :</u>	Rue de la Perche, 88 7340 Colfontaine (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SDC :</u>	Pôle primaire de l'ensemble « Fauviaux/Perche »
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats courants (bassin de Mons-Borinage, situation d'équilibre).
<u>Demandeur :</u>	COLAD SPRL

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	17/06/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	16/07/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collègue communal de Colfontaine

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.58.AV SH/cr
<u>DGO6 :</u>	DIC/COE082/2020-0064
<u>DGO4 :</u>	2109395 & F0316/53082/PIC/2020.1./PIUR
<u>Commune :</u>	S.L./I.P./PI/2020/0049

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'extension d'un commerce existant d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 17 juin 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 1^{er} juillet 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un commerce alimentaire existant d'une SCN actuelle de 950 m² en vue d'atteindre 1.310 m² soit une extension de 360 m² de SCN ;

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

Considérant que le projet prévoit des achats courants et se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage (situation d'équilibre selon le SRDC) ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Colfontaine dispose d'un SDC et que le projet se situe dans le pôle primaire de l'ensemble « Fauviaux/Perche » ;

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'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à étendre un magasin alimentaire AD Delhaize. Actuellement, la SCN est de 950 m². La SCN finale sera de 1.310 m². L'extension demandée représente 360 m².

Le magasin concerné par la demande est un AD Delhaize d'ancienne génération. L'Observatoire du commerce constate que l'ampleur de l'extension demandée est tout à fait raisonnable et que l'impact commercial sera vraisemblablement négligeable. Par ailleurs, le magasin est localisé dans un tissu urbain. Néanmoins, l'Observatoire du commerce ne peut en aucun cas adhérer à la politique sociale développée dans le magasin (cf. point 3.).

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire conclut que les chiffres évoqués par rapport à la politique sociale ne peuvent à eux seuls impliquer une appréciation défavorable par rapport à l'opportunité générale du projet. En d'autres termes, il y est favorable.

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 du dossier administratif ainsi que de l'audition que le magasin souhaite s'étendre afin de répondre à la demande. Il s'agira notamment de mettre en place un atelier de boucherie à la découpe. Il s'agit donc, avec une extension raisonnable (360 m²), de satisfaire à des besoins journaliers et de diversifier l'offre. Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne sera pas de nature à altérer la mixité commerciale de Colfontaine (augmentation de 360 m² d'achats courants).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage lequel présente, selon le SRDC, une situation d'équilibre. A l'échelle de ce vaste bassin, une extension en achats courants sera sans impact commercial. Il ressort par ailleurs du volet commercial de la demande que la zone de chalandise du projet représente 78.000 habitants, ce qui n'est pas négligeable. L'Observatoire souligne que l'extension est raisonnable. Cet accroissement des mètres carrés ne sera pas de nature à altérer l'équilibre en place. Enfin, ce magasin est situé dans un noyau urbain et permet de rencontrer les besoins journaliers de la population, ce qui en fait un commerce de proximité.

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

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet consiste en une extension d'un magasin existant situé dans un noyau urbain qui présente une multitude de fonctions (habitat, commerces, services, école, etc.). Par ailleurs, dans la mesure où il s'agit d'un agrandissement d'une activité commerciale existante, la fonction commerciale sera renforcée. L'équilibre des fonctions ne sera pas altéré compte tenu de l'ampleur raisonnable du projet.

Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

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 du commerce constate que le magasin existant est situé en zone d'habitat au plan de secteur. Il ressort du dossier administratif que le projet n'est pas en contradiction avec le schéma de développement communal. Enfin, le magasin à étendre se situe dans un tissu urbain multifonctionnel. L'extension demandée s'insère donc dans les projets locaux de développement et dans la dynamique du modèle urbain.

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 ainsi que de l'audition que le magasin emploie actuellement 3 personnes à temps plein, 12 personnes à mi-temps ainsi que 2 intérimaires. L'extension demandée impliquera la création de 2 emplois à temps plein ainsi que de deux emplois à mi-temps.

L'Observatoire du commerce ne peut en aucun cas cautionner la disproportion entre les emplois à temps plein et à temps partiel qui seront exercés dans ce magasin. Il regrette le régime de temps partiel qui est proposé (mi-temps) ainsi que le recours aux intérimaires. Il convient de modifier en profondeur la politique sociale mise en place dans ce magasin.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est manifestement pas rencontré et que ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire comprend les interrogations par rapport aux éléments d'informations produits dans le dossier administratif. Il estime par contre que refuser la demande par rapport au seul non-respect de ce sous-critère serait excessif.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif reprend des clauses types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce. Les éléments mis en évidence au point précédent (2.3.1.) montrent le manque d'intérêt en faveur de la mise en place d'une politique sociale respectueuse des travailleurs. L'Observatoire conclut que la

qualité ainsi que la durabilité de l'emploi ne sont pas garanties (intérimaires, usage abusif de temps partiel). Le projet ne respecte pas ce sous-critère ce qui justifie qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire renvoie à la conclusion de la note de minorité évoquée au point 2.3.1.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet s'insère dans un noyau urbain multifonctionnel avec notamment de l'habitat. Il est localisé le long d'un axe de circulation local qui rejoint un rond-point à plusieurs embranchements permettant de distribuer le trafic sur plusieurs routes. Le commerce est donc accessible en voiture. Il est également, de par sa localisation dans un tissu bâti, accessible à pied, en vélo ou en transports en commun (présence d'arrêts de bus à proximité).

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet consiste en une extension in situ ce qui implique que les infrastructures nécessaires à son accessibilité sont présentes. L'extension sollicitée est de taille raisonnable et ne devrait pas engendrer un surcroît de charroi par rapport à la situation existante. Le site bénéficie d'un parking de 65 places ainsi que d'une zone de stationnement pour vélos.

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

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que la majorité d'entre eux sont respectés. Néanmoins, la politique sociale de ce magasin doit être revue. Les emplois proposés, à l'attention de personnes déjà précarisées, n'est pas admissible. Il a conclu que le non-respect du critère de politique sociale justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande. L'Observatoire du commerce conclut en une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

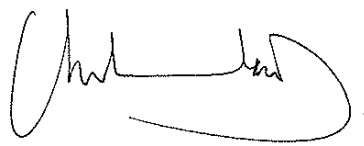
Un membre de l'Observatoire estime que le non-respect du critère de politique sociale ne peut à lui seul entraîner une évaluation globale négative. Les 3 autres critères sont respectés ce qui compense le fait que le critère précité ne soit pas rencontré par le projet. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale négative 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 défavorable** pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Colfontaine.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire est favorable à l'opportunité générale du projet et a remis une évaluation globale positive du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il est par conséquent favorable pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Colfontaine.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce