

AVIS n° 177

Projet de schéma communal de développement commercial et son rapport sur les incidences environnementales à Soignies

Avis adopté le 14/12/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Projet de schéma communal de développement commercial de Soignies et son rapport sur les incidences environnementales.
<u>Localisation :</u>	Territoire communal de la commune de Soignies
<u>SRDC :</u>	Agglomération : / Bassin de consommation achats courants : Soignies, suroffre Bassin de consommation achats semi-courants légers : Mons-Borinage, équilibre Bassin de consommation achats semi-courants lourds : Soignies, suroffre 3 nodules : Soignies Boulevard Kennedy (nodule de soutien de petite ville), Soignies Centre (centre de petite ville) et Soignies Naast (nodule de soutien de petite ville)
<u>Demandeur :</u>	Commune de Soignies
<u>Auteur de projet :</u>	Up City (SCDC) ARCEA (RIE)

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commune de Soignies
<u>Date d'envoi de la demande d'avis :</u>	8/11/2021
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	10/11/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 19, §5, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Conseil communal de Soignies

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.177.AV SH/cr
<u>Vos Références :</u>	OMA/jgr/ile/20211029

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'article 19, §5, du décret implantations commerciales précité en vertu duquel le projet de schéma communal de développement commercial et le rapport sur les incidences environnementales qui l'accompagne sont soumis pour avis à l'Observatoire du commerce ;

Considérant que la commune de Soignies a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur son projet de schéma communal de développement commercial (SCDC) et le rapport sur les incidences environnementales (RIE) qui l'accompagne par un courrier envoyé le 08 novembre 2021 ; que la demande d'avis a été réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 10 novembre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 24 novembre 2021 et le 8 décembre 2021 afin d'examiner le dossier ; qu'une audition d'un représentant du bureau d'étude ayant réalisé le projet de SCDC (Up City), d'un représentant de celui ayant effectué le rapport sur les incidences environnementales (ARCEA) ainsi que d'une représentante de la commune de Soignies (ADL) a eu lieu le 24 novembre 2021 ;

Considérant que Soignies ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le Schéma Régional de Développement commercial ;

Considérant que Soignies se situe dans le bassin de consommation de Soignies pour les achats courants (suroffre) et semi-courants lourds (suroffre) ; que cette commune se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour les achats semi-courants légers (équilibre) ;

Considérant qu'il ressort du dossier que Soignies comprend 3 nodules à savoir Soignies Boulevard Kennedy (nodule de soutien de petite ville), Soignies Centre (centre de petite ville) et Soignies Naast (nodule de soutien de petite ville) ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la commune de Soignies ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

La demande d'avis concerne le projet de schéma de développement communal de la commune (SCDC) de Soignies ainsi que le rapport sur les incidences environnementales (RIE) qui l'accompagne. L'Observatoire apprécie la démarche de la commune qui consiste à se doter d'un outil qui permette d'asseoir sa stratégie de développement commercial, d'appuyer ses décisions en matière d'implantation commerciale mais également de guider les retailers souhaitant développer un projet commercial à Soignies.

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à émettre en ce qui concerne le RIE. Il entend formuler des remarques générales (point 1.1.) et particulières (point 1.2) en ce qui concerne le projet de SCDC.

1.1. Remarques générales

L'Observatoire du commerce a deux remarques générales à formuler en ce qui concerne le projet de SCDC.

En premier lieu, il estime que le document est peu lisible et difficile à lire. En effet, le document ne présente pas un fil conducteur mettant en évidence la démarche entreprise (diagnostic, scénarii, stratégie). Par exemple, le diagnostic n'est pas clairement mis en évidence ou encore l'identification des recommandations s'avère peu aisée. Dans le même ordre d'idée, l'Observatoire du commerce souligne que le projet de SCDC présente un volume important et que l'étude est peu synthétique (343 pages au total avec annexes et 284 pages sans les annexes). Selon l'Observatoire du commerce, il est important de pouvoir disposer des informations ayant permis d'aboutir aux recommandations. Néanmoins, le document doit être accessible au plus grand nombre et l'information doit être rapidement trouvée. Il suggère dès lors qu'un document synthétique reprenant les éléments essentiels du schéma soit réalisé complémentairement à l'ensemble de l'étude.

En second lieu, l'Observatoire du commerce fait remarquer que le document présente des données peu à jour. Les plus récentes datent au mieux de 2018 et avec des évolutions portant parfois sur la période 2009-2013. En effet, une première étude de développement commercial a été réalisée sur Soignies en 2015. Il ressort de l'audition ainsi que du dossier que le présent projet de SCDC est basé sur les données collectées pour l'étude de 2015. Selon l'Observatoire du commerce, il eut été plus pertinent de synthétiser les résultats et, ensuite, de mettre en évidence les changements survenus depuis la réalisation de ce premier document stratégique de développement commercial. Il est en effet notoire que le commerce de détail évolue de plus en plus vite et que la pandémie de Covid-19 a encore accéléré les évolutions (ex. changement de comportements de consommation).

1.2. Remarques particulières

Dans ce point, l'Observatoire du commerce entend formuler des remarques sur d'une part, les éléments relevant du diagnostic et, d'autre part, la stratégie.

Le diagnostic

L'Observatoire du commerce apprécie le caractère fouillé du diagnostic. Ce dernier est détaillé et aborde de nombreux aspects. L'Observatoire souligne cependant que ceux-ci auraient pu être synthétisés ou que certains développements (ex. rappel du cadre législatif relatif aux implantations commerciales, tendances actuelles et facteurs de réussite commerciaux, ...) auraient pu figurer en annexe.

L'Observatoire du commerce relève en outre que la méthodologie des enquêtes de 2014 n'est pas expliquée alors que ces mêmes enquêtes représentent une part importante du volume du projet de SCDC (100 pages environ). Il s'interroge en ce qui concerne la pertinence des résultats puisque, en général, les enquêtes réalisées par Internet n'offrent pas une représentativité complète de la population d'une entité donnée.

Enfin, l'Observatoire du commerce remarque que l'étude comprend une analyse AFOM par localité (pp. 83 et suivantes). Il estime que, dans certains tableaux, les opportunités et les forces ainsi que les menaces et faiblesses sont confondues. Selon l'Observatoire, les forces et les faiblesses sont des

bilans de l'existant tandis que les opportunités et les menaces sont des facteurs extérieurs qui pourraient intervenir.

La stratégie

Sur la base des données reprises dans le document, le projet de SCDC propose deux scénarii à savoir soit l'absence de régulation publique soit la présence de régulation publique. Le second est privilégié.

Selon l'Observatoire du commerce, les possibilités de propositions stratégiques sont limitées, car, d'une part, Soignies constitue un centre de petite ville dont le seul futur possible est le maintien de ses atouts existants et, d'autre part, l'entité ne connaît pas de réels problèmes puisque le nombre de cellules vides est relativement faible et que la population est assez satisfaite de la situation présente. Il est donc logique que ce soit le scénario 2 qui soit choisi mais, en raison des deux faiblesses du diagnostic relevées ci-dessus, il est assez difficile de faire des propositions précises sur l'offre commerciale à favoriser. L'essentiel des propositions concerne dès lors l'environnement urbain. Ces propositions semblent dans l'ensemble réalistes et opérationnelles. L'Observatoire remarque qu'un benchmarking a été réalisé dans le volet recommandations, ce qu'il apprécie.

Enfin, l'Observatoire du commerce comprend que l'étude met en évidence un potentiel de développement pour le centre-ville. Il y a lieu de prioriser le développement commercial en faveur du cœur de ville pour ensuite l'étendre vers les axes semi-périphériques. Cette démarche permet d'éviter des développements spatiaux simultanés et de les axer en priorité en direction du centre-ville.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce