

# AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.199

JH/CRi

Le 20 septembre 2016

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à Enghien

Projet de construction nouvelle d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Breve description du projet

---

Projet : Le projet consiste en la construction d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette (SCN) de 2.626 m<sup>2</sup> à Marcq (Enghien) constitué de 3 points de vente :

- ✓ Trafic : équipement de la personne et de la maison – SCN : 1.604 m<sup>2</sup> ;
- ✓ My Fashion : équipement de la personne – SCN : 535 m<sup>2</sup> ;
- ✓ Fashion & Home : équipement de la famille et de la maison – SCN : 487 m<sup>2</sup>.

Le projet requiert un permis intégré comprenant un permis d'implantation commercial et un permis d'urbanisme.

Localisation : Chaussée de Ath 50, 7850 Marcq, Province de Hainaut.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : Le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants légers. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation d'Ath qui englobe 9 communes. Le SRDC précise que le bassin de consommation d'Ath est en situation de suroffre pour ces achats.

D'après Logic, le projet est localisé hors nodule commercial.

Demandeur : Project&Partner

**Contexte de l'avis**

---

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.
<u>Date de réception du dossier</u> :	23 août 2016
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	21 octobre 2016
<u>Autorités compétentes</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

\*\*\*\*\*

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 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour une construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un ensemble commercial à Enghien transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 23 août 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 septembre 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur et de la commune d'Enghien a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 2.626 m<sup>2</sup> composé de 3 cellules ;

Considérant que le projet se localise à Enghien ; qu'il se situe dans le bassin de consommation d'Ath composé de 9 communes pour les achats semi-courants légers au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise encore que le bassin de consommation d'Ath est en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers ; que Logic précise que le projet est localisé hors nodule commercial ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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 ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

## **1. Examen au regard de l'opportunité générale**

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un ensemble commercial tel que prévu par le projet. Il estime que le projet ne s'insère pas adéquatement dans son voisinage, qu'il risque d'entraîner une rupture d'approvisionnement pour les résidents du centre d'Enghien et que l'accessibilité au site et la mobilité interne du projet n'est pas optimale. D'une manière générale, le projet consiste à créer une nouvelle polarité à l'extérieur du centre d'Enghien. Il ne s'intègre en outre pas dans la dynamique de développement initiée par la commune.

## **2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales**

### **1. La protection du consommateur**

#### *- Favoriser la mixité commerciale*

Le projet consiste en la construction d'un ensemble commercial composé de trois cellules : Trafic, MyFashion et Fashion & Home. L'Observatoire estime que la présence de l'enseigne « Trafic » permet de diversifier l'offre commerciale et donc favorise la mixité commerciale pour l'entité d'Enghien. L'ajout des deux autres enseignes, proposant essentiellement des articles semi-courants légers, est relativement neutre par rapport à ce sous-critère dans la mesure où la commune d'Enghien et plus largement le bassin de consommation d'Ath sont déjà bien équipés dans ce segment d'achat.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet tend à favoriser la mixité commerciale au sein de la commune d'Enghien. L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

#### *- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet se localise dans la commune d'Enghien, elle-même située dans le bassin de consommation d'Ath en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers. De manière plus fine, l'Observatoire constate que le projet est localisé à un kilomètre du centre d'Enghien, à l'extérieur de la ville.

L'Observatoire remarque que le projet est composé de 3 enseignes. En ce qui concerne l'enseigne Trafic, l'Observatoire estime qu'il est difficile de localiser ce type de commerce dont la surface commerciale nette est supérieure à 1.500 m<sup>2</sup> dans un centre commerçant tel que celui d'Enghien. Il considère que cette enseigne ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

Par contre, pour les deux autres enseignes présentant des surfaces commerciales nettes d'environ 500 m<sup>2</sup>, l'Observatoire considère que cette offre pourrait porter préjudice pour les chalands du centre d'Enghien. Le projet risque en effet de créer un appel vers l'extérieur de la ville au détriment du commerce de proximité et du centre-ville.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet de construction d'un ensemble commercial tel que prévu par le projet en périphérie d'Enghien risque d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité à l'échelle de l'entité d'Enghien. Il considère dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

## 2. La protection de l'environnement urbain

- *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les faits, force est de constater que le projet s'insère au sein d'une zone essentiellement dédiée à l'habitat résidentiel. L'Observatoire estime que le projet n'est pas particulièrement ambitieux d'un point de vue architectural pour s'intégrer dans un contexte bâti résidentiel. Il estime que le projet risque de porter atteinte au cadre de vie du quartier.

L'Observatoire considère dès lors que ce critère n'est pas rencontré.

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

L'Observatoire constate que le projet se localise à environ un kilomètre du centre-ville d'Enghien et à environ 600 mètres des premières fonctions autres que résidentielles (collèges, services, commerces). Dans ces conditions et dans le contexte d'une petite ville telle qu'Enghien, l'Observatoire estime que le projet consiste en la création d'une nouvelle polarité au sein de la commune. Alors que le SRDC prône le regroupement des commerces, l'Observatoire estime que le projet pourrait avoir un impact inverse et tendre à une dispersion des commerces le long de la Chaussée d'Ath à l'heure où les autorités communales avancent dans un processus de requalification du visage de la commune, en particulier le centre-ville avec un projet de rénovation urbaine.

L'Observatoire estime que le projet ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement, qu'il risque de déstructurer l'appareil commercial d'Enghien. Il considère dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

## 3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permettra de créer 21 emplois : 8 à temps plein et 13 à temps partiel. Dans ces conditions, l'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

D'une manière générale, l'Observatoire constate que le personnel du Trafic relèvera de la commission paritaire 311 et que celui des deux autres enseignes de la commission paritaire 201. Par ailleurs, l'emploi devrait être stable.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

#### 4. La contribution à une mobilité durable

##### - La mobilité durable

Le projet se localise le long de la Chaussée d'Ath, axe principal de circulation menant au centre-ville d'Enghien. Malgré l'attrait des populations proches via des modes de transports doux, la zone de chalandise du projet est telle qu'une majorité de chalands se déplaceront jusqu'au site du projet en voiture. L'Observatoire estime que le report de trafic généré par le projet sur la Chaussée d'Ath risque d'engendrer davantage de nuisances pour les résidents proches du projet.

L'Observatoire estime dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

##### - L'accessibilité sans charge spécifique

En termes d'accessibilité, l'Observatoire constate que le projet est perfectible. Le parking fait état de 80 places de stationnement et semble suffisant. Toutefois, suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire estime que la mobilité interne en voiture sur le site du projet est problématique. En effet, l'emprise au sol de l'ensemble commercial paraît trop importante par rapport à l'espace disponible sur le site, ne laissant de la sorte qu'une superficie réduite pour le parking.

Par ailleurs, l'accessibilité au site du projet n'est pas optimale. L'Observatoire estime que le demandeur aurait dû prévoir des aménagements sur la bande centrale de la Chaussée d'Ath afin de faciliter l'entrée et la sortie du parking pour un projet localisé le long d'un axe de pénétration dans l'entité d'Enghien.

L'Observatoire estime donc que ce sous-critère n'est pas rencontré.

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les critères de délivrance « *Protection du consommateur* » et « *Politique sociale* » sont favorables.

Il considère par contre que le critère « *Protection du consommateur* » est mitigé. Malgré un léger effort pour favoriser la mixité commerciale au travers de l'enseigne « Trafic », l'Observatoire estime que le projet risque d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité à l'échelle de l'entité d'Enghien.

Il considère enfin que les critères « *Protection de l'environnement urbain* » et « *Contribution à une mobilité durable* » ne sont pas rencontrés. L'Observatoire estime en effet que le projet se s'intègre pas dans le bâti résidentiel voisin et qu'il ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement avec comme risque la déstructuration de l'appareil commercial d'Enghien. Au niveau de la mobilité durable, l'Observatoire constate que la circulation interne sur le site n'est pas optimale et que l'accessibilité au projet aurait mérité certains aménagements sur la Chaussée d'Ath.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères.

#### 4. Conclusion

Défavorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur la construction nouvelle d'un ensemble commercial à Enghien.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce