

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.150

SH/cr

Réf. DGO6 : DIC/FRS028/PIC/CFN/GPR/2018-0042

Réf. Commune : PI-2018-1

Le 3 avril 2018

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Frameries

Brève description du projet

Projet : réaffectation d'une partie des surfaces autorisées qui entraînera une diminution de la SCN de 316 m² (SCN totale de 16.843 m²) soit :

- une diminution de 36 m² d'achats courants ;
- une diminution de 1.829 m² d'achats semi-courants ;
- une augmentation de 1.549 m² nets d'équipement semi-courant lourd.

Localisation : route Nationale, 454 7080 Frameries (Province de Hainaut)

Situation au plan de secteur : zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC : le projet se situe dans le nodule commercial de Bouverie (selon Logic) et en dehors des agglomérations identifiées par le SRDC. Le projet prévoit des achats courants, semi-courants légers et semi-courants lourds. Il se situe, pour les 3 catégories d'achats, dans le bassin de consommation de Mons-Borinage (situation d'équilibre pour les achats courants et semi-courants légers, situation de sous-offre pour les achats semi-courants lourds).

Situation au SDC : zone d'extension d'artisanat et zone pour lesquelles le schéma demande la modification au plan de secteur

Demandeur : Retail Estates

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 39, al. 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 5 mars 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 3 mai 2018

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales

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 Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale 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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail dans un ensemble commercial existant transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 5 mars 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 avril 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Frameries y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet vise à réaffecter une partie des surfaces autorisées dans un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² ; que, après réalisation du projet, l'ensemble présentera une SCN totale de 16.843 m² au lieu de 17.159 m² ; que les changements sollicités engendreront une diminution de la surface commerciale nette de l'ensemble commercial à concurrence de 316 m² ;

Considérant que le projet se situe dans le nodule commercial de Bouverie qui est classé comme nodule de soutien d'agglomération au SRDC ; que le SRDC établit une description ainsi que les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération	<p>Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération</p> <p>Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations</p> <p>Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun</p> <p>Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations</p>

Considérant que l'objet de la demande ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant le projet prévoit des achats courants, semi-courants légers et semi-courants lourds ; qu'il se situe, pour les 3 catégories d'achats, dans le bassin de consommation de Mons-Borinage (situation d'équilibre pour les achats courants et semi-courants légers, situation de sous-offre pour les achats semi-courants lourds) ;

Considérant que la commune de Frameries dispose d'un schéma de développement communal approuvé par le Conseil communal le 14 mars 1996 ; que le projet est situé en zone d'extension d'artisanat et en zone pour lesquelles le schéma demande la modification du plan de secteur ;

Considérant que la commune de Frameries est intégrée dans le plan intercommunal de mobilité du Borinage ;

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

Le projet vise à réaffecter des surfaces autorisées dans un ensemble commercial. Une partie de ce dernier est existante et a été construite. Un permis a été obtenu pour l'extension de l'ensemble. Il ressort du dossier administratif que les travaux ont commencé et que l'ouverture des premiers commerces est attendue pour fin 2018.

En premier lieu, l'Observatoire n'entend pas remettre en cause les mètres carrés commerciaux qui ont été préalablement autorisés. En second lieu, il constate que le projet entraîne une réduction du nombre de m² commerciaux (316). Il constate encore que les changements opérés s'effectuent au profit du semi-courant lourd (1.549 m² supplémentaires), les achats courants et semi-courants légers diminuant, respectivement de 36 m² et 1.829 m². Ainsi, le projet va dans le sens d'une spécialisation dans les achats semi-courants lourds, ce qui est adéquat dans ce complexe commercial périphérique au centre.

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

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

Il ressort du dossier administratif, que à l'échelle de la commune, les achats semi-courants lourds sont les derniers représentés (21 %). Même si à l'échelle de la commune la modification sollicitée n'aura que peu d'impact, force est de constater que le projet renforce le courant d'achat le plus faiblement

présent. Le renforcement de l'offre de produits pondéreux au sein de l'ensemble commercial permet également d'assurer une complémentarité entre centre et périphérie.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se situe sur la commune de Frameries, à l'extrême est du centre-ville. L'entité de Frameries compte presque 21.765 habitants au 1^{er} janvier 2017 (données Iweps). La zone potentielle d'attraction indiquée dans le dossier est de 103.000 habitants (accessibilité voiture entre 0 et 10 minutes). Il ressort par ailleurs du SRDC que le bassin de consommation de Mons-Borinage, dans lequel se situe le projet, présente soit une situation d'équilibre (achats alimentaires et semi-courants légers) soit de sous-offre (achats semi-courants lourds). Ainsi, l'accroissement de l'offre d'achats en termes d'achats semi-courants lourds permet de répondre à cette situation de sous-offre dans ce courant. L'Observatoire estime que le renforcement de l'offre en produits encombrants au détriment du courant et, surtout, du semi-courant léger, permet d'éviter un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Le projet respecte ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet concerne un ensemble commercial existant périphérique. La vue aérienne figurant dans le dossier montre qu'il est situé, en partie sud, en bordure d'habitations. Pour le reste, l'environnement est assez peu urbanisé. Quoi qu'il en soit, l'ensemble commercial a fait l'objet de plusieurs permis, le projet de modification importante de la nature des activités de commerce de détail ne va pas impacter les fonctions en présence par rapport à ce qui a été autorisé.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

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

Le projet est situé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Dans cette zone, les activités de distribution sont admises sans condition (art. D.II.29 du CoDT). Par ailleurs le projet est situé dans un nodule de soutien d'agglomération. Le SRDC recommande de limiter, dans ce type de nodule, le développement d'achats semi-courants légers. Le projet répond à cette recommandation puisque la modification demandée a pour effet de diminuer la SCN d'achats semi-courants légers et d'augmenter celle des achats semi-courants lourds.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier de demande de permis d'implantation commerciale que 68 équivalents temps plein et 138 emplois à temps partiels sont prestés sur le site. Le dossier n'indique pas de changement entre la situation actuelle et la situation future (pas de diminution ou d'augmentation d'emplois résultant de la modification importante de la nature des activités de commerce de détail).

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le demandeur sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail par l'ensemble des commerces qui seront accueillis au sein de l'ensemble commercial.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

L'environnement situé au sud du projet est plutôt urbain peu dense. Les parties situées à l'est, au nord ouest et à l'ouest ne sont pas urbanisées. Le projet est situé à l'extrême est du centre-ville de Frameries et à proximité immédiate de la limite communale (avec Quaregnon).

Il ressort du dossier administratif que le projet se situe Route Nationale (N545) reliant Frameries à Ghlin. Cette chaussée est pourvue de trottoirs, permettant aux clients de se rendre à pied sur le site. Par contre, il n'y a pas de piste cyclable.

Il ressort du document soutenant la demande que le site est accessible en bus depuis l'arrêt La Bouverie – Espérance situé à moins de 500 mètres du projet (ligne TEC 1 : Mons-Cuesmes -Frameries – Wasmes – Saint Ghislain qui dessert l'arrêt 43 fois par jour en semaine et 15 fois le samedi).

Cependant, l'Observatoire s'interroge par rapport à l'application de ce sous-critère puisque l'ensemble commercial est périphérique et correspond au modèle du tout à la voiture.

Au vu des éléments établis ci-dessus, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

L'ensemble commercial concerné est aisément accessible en voiture. Il est desservi par les transports en commun et pourvu de trottoirs. Après extension, le parking aura une capacité de 600 places.

Il ressort du dossier administratif que le projet prévoit un flux de 3.000 véhicules par jour pour l'ensemble commercial et qu'un nouveau rond-point sera construit par le demandeur le long de la route Nationale afin de fluidifier la circulation et l'entrée au site. Ainsi, les conséquences de l'accroissement du charroi occasionné par l'ensemble commercial seront supportées par le promoteur et non par la collectivité.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, conclut que le projet les respecte ou est sans impact sur ceux-ci. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de la demande. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne la modification importante de la nature des activités de commerce de détail dans un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Frameries.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce