

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.256

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/QUNo65/PIC/AMK/LLN/2018-0066

Le 20 juin 2018

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un magasin Super Discount à Quaregnon

Projet de modification important de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

L'ensemble commercial concerné par la présente demande se trouve à Quaregnon, le long de la Route de Mons (N51).

Il est aujourd'hui composé de 4 cellules :

- ✓ Zincq, électroménager ;
- ✓ Carrelages du Hainaut ;
- ✓ Plum'Art ;
- ✓ Une cellule vacante.

C'est la réaffectation de cette dernière (cellule vacante située au milieu) de 1.355 m² qui entraîne l'instruction de la présente demande de permis d'implantation commerciale. Ce local fut occupé pendant de nombreuses années par Home Market (décoration) jusqu'à la cessation des activités de cette chaîne en Belgique (2014). Depuis, ce magasin est vide et s'est considérablement dégradé.

Un permis socio-économique fut octroyé en août 2014 par le Collège communal de Quaregnon pour la réaffectation de ce bâtiment par la chaîne de puériculture Orchestra/Prémaman, mais le projet a finalement été abandonné. Ce permis n'a donc jamais été mis en œuvre.

Le propriétaire (et demandeur, la S.A. Retail Estates) a maintenant enfin pu trouver un nouveau locataire. Les activités de ce locataire, vente d'articles divers en non-food, appartiennent tant au courant d'achat dit semi-courant lourd que léger et nécessitent dès lors un permis d'implantation commerciale.

En outre, cette demande vise également la régularisation de Zincq (magasin d'électroménager de 1.068m² tenu par un indépendant) et du showroom de carrelages (Carrelages du Hainaut) de 423m².

Localisation : Route de Mons 124 à Quaregnon.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au SRDC :

Le projet est localisé à Quaregnon, commune reprise dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour les 3 courants d'achats. Ainsi, le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et qu'il est en situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds.

Par ailleurs, le projet est localisé au sein du nodule commercial de Wasmuel répertorié par le SRDC et le formulaire Logic comme étant un nodule de soutien d'agglomération.

Demandeur : SA Retail Estates

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015

Date de réception du dossier : 26 avril 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 24 juin 2018

Autorités compétentes : 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 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 d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Quaregnon transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 26 avril 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 juin 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été invité pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Quaregnon a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet concerne la réoccupation d'une cellule commerciale au sein d'un ensemble commercial à Quaregnon ; que cette cellule serait occupée par Super Discount sur une surface commerciale nette de 1.355 m² au sein d'un ensemble commercial composé de 3 autres cellules ;

Considérant que le projet se localise à Quaregnon ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage au Schéma Régional de Développement Commercial pour les 3 courants d'achats ; que le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et en situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds ; que le projet est

localisé au sein du nodule commercial de Wasmuel répertorié par le SRDC et le formulaire Logic comme étant un nodule de soutien d'agglomération ;

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 favorable en ce qui concerne l'opportunité de modifier la nature commerciale d'une cellule au sein de l'ensemble commercial visé par le projet à Quaregnon en vue d'y implanter un magasin d'enseigne Super Discount.

Il considère en effet que le projet améliorera légèrement la mixité commerciale à Quaregnon. L'Observatoire du commerce apprécie que le projet se localise au sein d'une cellule commerciale vide depuis plus de 4 ans redonnant ainsi une certaine vitalité à cet ensemble commercial.

En termes de mobilité, l'Observatoire du commerce considère qu'il existe des solutions alternatives à l'utilisation exclusive de la voiture pour accéder à cet ensemble commercial.

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 l'implantation d'un magasin Super Discount au sein d'une cellule vide d'un ensemble commercial à Quaregnon.

L'Observatoire du commerce estime que le projet permet l'accès au marché à un nouveau prestataire de services qui devrait proposer une offre commerciale (articles de type bazar en déstockage) plus variée parmi les types d'achats semi-courants légers et semi-courants lourds.

L'Observatoire du commerce considère dès lors que le projet favorise la mixité commerciale à l'échelle de la commune de Quaregnon. Ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet consiste à implanter un commerce proposant une offre commerciale en achats semi-courants légers et semi-courants lourds à Quaregnon. Se référant au Schéma Régional de Développement Commercial, l'Observatoire du commerce constate que le projet se localise dans le bassin de consommation de Mons-Borinage. D'après ledit schéma, le bassin de consommation de Mons-Borinage est en situation d'équilibre commercial pour les achats semi-courants légers et en situation de sous offre commerciale pour les achats semi-courant lourds.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce estime que la nature du projet (assortiment très large et peu profond) ne déséquilibrera pas l'offre commerciale globale de ce bassin de consommation et ne devrait donc pas entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité.

Ce sous-critère est dès lors 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 projet s'implante au sein d'un bâtiment dont la destination actuelle est déjà commerciale. L'Observatoire du commerce considère donc que le projet est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas à mal la destination principale de la zone. Dès lors, le projet est conforme avec la législation en vigueur.

Passé ce premier constat, force est de constater que le projet s'insère dans un contexte urbanistique caractérisé par la fonction commerciale et résidentielle.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas en péril l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines à Quaregnon. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que le projet s'implante adéquatement à Quaregnon.

Le projet est par ailleurs conforme aux recommandations du Schéma régional de développement commercial. En effet, le projet vient renforcer un nodule de soutien d'agglomération qui joue pleinement son rôle au sein du bassin de consommation de Mons-Borinage.

A l'échelle de la commune de Quaregnon, l'Observatoire du commerce constate que le territoire communal est régi par un Schéma de Développement communal. Ce Schéma, inscrit l'ensemble commercial dont ferait partie le futur magasin Super Discount dans une « zone d'équipement commercial ».

Par ailleurs, la commune de Quaregnon est « décentralisée » depuis 1994. Ceci signifie qu'un Guide Communal d'Urbanisme (anciennement Règlement Communal d'Urbanisme) régit l'aménagement local du territoire. Selon ce Règlement Communal, l'ensemble commercial concerné est régi par les prescriptions de l'article 11 : « Aire différenciée de la rue Destrée (RN 51) ». Cet article 11 contient toute une série de prescriptions s'appliquant à des « bâtiments plus importants à usage commercial ».

Enfin, l'Observatoire du commerce apprécie particulièrement que le projet permette la réoccupation d'une cellule vide depuis plus de 4 ans. L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que ce local se dégradait de plus en plus au fil du temps. L'Observatoire estime dès lors que le projet permettra de redonner une certaine vitalité à l'ensemble commercial dans son ensemble.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En préambule, l'Observatoire du commerce apprécie que le demandeur ait fourni les chiffres d'emploi relatifs à l'ancien occupant de la cellule vide visée par le projet. Cette information est malheureusement trop souvent manquante.

Manifestement, l'ancien occupant des lieux, Home Market, employait 5 personnes dont 3 à temps partiels. Le projet devrait permettre l'embauche de 4 personnes dont 2 à temps partiels. Même si le différentiel entre la situation de 2014 et la situation projetée est négatif d'un emploi, l'Observatoire du commerce considère que la situation projetée est tout de même préférable à celle d'une cellule vide n'employant personne.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Les emplois visés par le projet seront tous exercés sous l'égide de la commission paritaire 201 et dans le respect des conventions collectives du secteur, lesquelles garantissent conditions générales de travail et barèmes.

Grâce aux formations internes assurées par l'exploitant, ces nouveaux emplois seront choisis parmi la main d'œuvre locale, jeune et souvent peu qualifiée. Ces quatre emplois seraient tous exercés dans un bâtiment rénové qui, en termes de confort et de sécurité, offrira par conséquent les meilleures conditions pour l'exercice de ce type de travail.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

L'Observatoire du commerce relève le positionnement stratégique du projet le long de la route de Mons (N51), au sud de l'autoroute E19-E42 et au nord du contournement de la N550, lui assurant une accessibilité remarquable.

Pour la clientèle non-motorisée, l'emplacement de l'ensemble commercial, en plein noyau urbain de Wasmuel notamment, est particulièrement opportun et propice à la mobilité douce et durable (vélo/marche). Pas moins de quatre passages piétons (cloutés) se situent à proximité immédiate du site.

Par ailleurs, l'ensemble commercial concerné est particulièrement accessible au moyen des transports publics. Deux arrêts de bus (« Wasmuel Faiencerie ») se situent juste devant l'ensemble commercial permettant des déplacements en TEC vers Mons/Jemappes ou Boussu/Hornu. Ces arrêts sont desservis par les lignes suivantes du TEC Mons-Borinage :

- ✓ ligne 6 : Mons - Flénu
- ✓ ligne 7 : Mons - Quiévrain
- ✓ ligne 9 : Mons – Dour
- ✓ ligne 12 : Saint Ghislain – Wasmuel

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que le projet dispose de caractéristiques permettant de s'y rendre par d'autres modes de déplacement que la voiture. Il estime donc que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet se situe à 50 mètres seulement du croisement formé par la route de Mons (N51) et la rue de Wasmes, à 700 mètres du centre commercial Cora et du « Shopping Hornu » et à environ 4 km du parc commercial de Jemappes. L'ensemble commercial de Quaregnon se situe à quasi équidistance, soit 1,5 km, du croisement formé, à l'ouest, par la N51 et la N545, d'une part et, à l'est, par la N51 et la N547, d'autre part. Il est donc par définition facilement accessible, tant pour les consommateurs locaux que pour ceux venant de Mons/Jemappes et de Boussu/Hornu.

Les carrefours évoqués ci-dessus le rendent également très accessible pour les consommateurs de Colfontaine ou Frameries.

Le site dispose d'une large entrée et sortie que Super Discount partagera avec Zincq, tout comme le parking. Ce dernier propose par ailleurs 26 emplacements dont quelques-uns réservés à la clientèle à mobilité réduite. L'Observatoire du commerce considère que le parking est suffisamment dimensionné pour l'offre commerciale projetée. Plum'Art dispose par contre de son propre parking.

En conclusion, l'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont rencontrés. Il émet donc une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

4. Conclusion

Favorable 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 favorable** sur la modification de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Quaregnon.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce