

AVIS

*Nos réf. : OC/18/AV.310
Réf. DGO6 : DIC/CON010/PI/DDU/2018-0116
Réf. DGO3 : 20035 &
D3300/54010/RGPED/2018/4/LRUST/chor - PU
Réf. DGO4 : F0313/54010/PIC/2018.2/PIUN/127
SH/CRI
Le 3 juillet 2018*

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Comines-Warneton

Brève description du projet

Projet : démolition d'un bâtiment actuellement occupé par Hubo et construction d'un nouveau bâtiment sous la forme de deux cellules commerciales. L'une sera toujours occupée par l'enseigne Hubo, et l'autre sera destinée à un magasin Trafic. Un Proxy Delhaize jouxte le bâtiment à démolir et constitue, avec le projet, un ensemble commercial qui est lors composé de 3 cellules :

- le Hubo qui réduit sa SCN (7.544 m² actuelle vers 2.678 m² projeté soit une diminution de 5.616 m²) et qui propose des achats semi-courants lourds ;
- l'implantation d'un Trafic (SCN de 1.573 m² en achats semi-courants légers) ;
- et le Proxy Delhaize (SCN inchangée de 750 m² en achats courants).

L'ensemble commercial présentera une SCN totale de 5.001 m².

Localisation : Avenue des Châteaux, 88 7780 Comines-Warneton (Province de Hainaut)

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

Situation au SRDC : le projet n'est pas localisé dans une des agglomérations identifiées par le SRDC ni dans un nodule commercial. Il n'y a pas d'informations par rapport à la commune de Comines-Warneton en ce qui concerne l'état du bassin de consommation.

Demandeur : Groep Vanhee

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire technique et fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 91, al. 3, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 20 juin 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 18 août 2018

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire technique 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 Ier 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 la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 20 juin 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 juillet 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du bureau d'étude Géoconsulting a eu lieu ce même jour ; que la commune de Comines-Warneton y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ; qu'elle a indiqué par courriel être favorable à la demande ;

Considérant que la demande vise la démolition d'un bâtiment actuellement occupé par un magasin Hubo et la construction d'un nouveau bâtiment sous la forme de deux cellules commerciales. L'une sera toujours occupée par l'enseigne Hubo (qui réduira sa SCN), et l'autre sera destinée à un magasin Trafic ; qu'un Proxy Delhaize jouxte le bâtiment à démolir et constitue, avec le projet, un ensemble commercial (SCN totale de 5.001 m²) composé de 3 cellules :

- le magasin Hubo qui réduit sa SCN (7.544 m² actuelle vers 2.678 m² projeté soit une diminution de 5.616 m²) et qui propose des achats semi-courants lourds ;
- l'implantation d'un magasin Trafic (SCN de 1.573 m² en achats semi-courants légers) ;
- et le Proxy Delhaize (SCN inchangée de 750 m² en achats courants).

Considérant que le projet se situe dans un périmètre de reconnaissance économique ;

Considérant que l'introduction d'achats de type semi-courants légers en substitution d'achats semi-courants lourds est envisagée dans le cadre du projet ;

Considérant qu'il n'y a pas d'information concernant Comines-Warneton dans le SRDC ;

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 ; 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 :**

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le magasin Hubo projette de diminuer sa SCN de de 5.616 m² (passage de 7.544 m² actuellement vers 2.678 m² dans le cadre du projet). L'Observatoire ne perçoit pas les motivations de cette réduction alors que, d'une manière générale, la tendance actuelle dans le secteur du bricolage va vers une augmentation des surfaces. Le dossier ne comprend pas de repérage de l'offre en matière d'assortiment de bricolage dans les environs, ce qui lui donnerait des éléments de réponse.

Ensuite, au regard de la diminution plus que significative de la SCN précitée, l'Observatoire du commerce a du mal à comprendre les éléments mis en évidence afin de justifier le critère de politique sociale. En premier lieu, le nombre d'emplois reste identique (soit 9 équivalents temps plein et 4 temps partiel) pour le magasin Hubo alors que la surface est réduite des 2/3. En second lieu, il n'y a pas de ventilation par rapport au temps partiel (de quel type de temps partiel s'agit-il ?). En troisième lieu, par rapport à la qualité et la durabilité de l'emploi, l'Observatoire constate que les éléments fournis constituent un texte type descriptif qui ne précise pas de quelle(s) commission(s) paritaire(s) relèveront les emplois exercés sur le site. En quatrième lieu, l'Observatoire aurait souhaité avoir l'amplitude des horaires afin de pouvoir mieux évaluer le personnel nécessaire au fonctionnement du magasin. Enfin, il n'y a pas d'informations par rapport, le cas échéant, à l'engagement de personnel intérimaire ou d'étudiants.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime qu'il ne dispose pas des éléments suffisants lui permettant d'effectuer une analyse par rapport à l'opportunité générale du projet ni par rapport au critère de politique sociale. Il ne peut dès lors effectuer une évaluation globale du projet au regard des 4 critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales ni remettre un avis éclairé sur le projet qui lui est présenté.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce