

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.353  
Réf. DGO6 : DIC/ERS022/PI/2018-0178  
Réf. DGO4 : Fo412/56022/PIC/2018.2  
Réf. Commune : PIC 2018-03  
SH/CRi  
Le 22 août 2018

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Erquelines

### Brève description du projet

---

Projet : construction et exploitation d'un petit ensemble commercial à construire composé :

- d'un magasin sous l'enseigne « Point Carré » de 715 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- d'un second magasin (enseigne « B ») spécialisé dans la même activité de 350 m<sup>2</sup> de surface de vente mais dont le nom n'est pas encore connu au moment du dépôt de la demande de permis intégré. Le demandeur indique qu'il s'agira d'une nouvelle implantation (pas une relocalisation) ;
- d'un parking de 47 places, dont 1 emplacement PMR

L'ensemble commercial présente une SCN totale de 1.065 m<sup>2</sup>.

Localisation : route de Mons, 246 6560 Erquelines (Province de Hainaut)

Situation au plan de secteur : zone d'habitat, zone agricole et zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC : le projet est situé, selon Logic, dans le nodule commercial d'Erquelines-route de Mons (nodule de soutien de (très) petite ville). Le projet prévoit des achats semi-courants légers (1.065 m<sup>2</sup>). Il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage (équilibre).

Situation au SDC : zone d'habitat à caractère de parc résidentiel

Demandeur : Distri-Land Immobilière S.A.

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Date de réception du dossier : 8 août 2018

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Autorité compétente : Collège communal d'Erquelines

Échéance du délai de remise d'avis : 6 septembre 2018

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 construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 8 août 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 août 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune d'Erquelinnes a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande vise à créer un ensemble commercial comprenant 2 magasins pour une SCN de 1.065 m<sup>2</sup> ; que l'approvisionnement des magasins relève du semi-courant léger (équipement de la personne) ;

Considérant que des achats de type semi-courants légers sont envisagés dans le cadre de la demande ; que la commune d'Erquelinnes se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage au SRDC ; que ledit SRDC y indique une situation d'équilibre pour ce type d'achats ;

Considérant que la commune d'Erquelinnes n'est pas reprise dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que, selon Logic, le projet est situé dans le nodule commercial d'Erquelinnes, lequel est classé en tant que nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	<p>Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville</p> <p>Éviter ce type de développement au sein des agglomérations</p> <p>Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération »</p> <p>Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes</p>

Considérant que la commune dispose d'un schéma de développement communal (schéma de structure communal de 1991) ; que le projet s'y trouve en zone d'habitat à caractère de parc résidentiel ;

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 ; 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 implanter deux magasins spécialisés en équipement de la personne pour une SCN totale de 1.065 m<sup>2</sup>. La parcelle concernée par la demande se situe dans un nodule commercial, entre un car wash et un magasin Trafic. Compte tenu de cette localisation, l'Observatoire estime qu'il est difficile d'envisager une autre fonction que du commerce à l'endroit concerné.

Il ressort par ailleurs de l'audition que l'offre en vêtements est particulièrement réduite sur Erquelinnes, commune d'environ 10.000 habitants. Ainsi, selon l'Observatoire, le projet permet de répondre aux besoins de la population qui doit se déplacer jusque Mons ou Charleroi pour effectuer ses achats vestimentaires.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné.

### **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 de l'audition que la commune d'Erquelinnes est rurale et qu'elle ne présente pas beaucoup d'offre en matière d'équipement de la personne. Par ailleurs, le nodule d'Erquelinnes (25 commerces) représente l'essentiel de l'appareil commercial d'Erquelinnes. Il comprend pour l'essentiel (environ 93 %) des magasins qui proposent à la vente des achats courants et semi-courants lourds (cf. photo p. 34 du dossier de demande d'autorisation commerciale). Ainsi, le projet améliore la mixité commerciale de la commune et du nodule. Par ailleurs, il permet l'arrivée de nouveaux prestataires de services (Point Carré, le plus proche étant situé à Anderlues).

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage qui présente, selon le SRDC, une situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers.

La commune d'Erquelinnes est assez rurale et ne présente pas vraiment de centre comportant un regroupement de commerces ou de rues à forte densité commerciale. L'essentiel de l'offre, ainsi que cela est mentionné lors de l'audition, se situe dans le nodule d'Erquelinnes-route de Mons.

Par ailleurs, comme déjà évoqué ci-dessus, l'offre vestimentaire est très limitée sur Erquelinnes (un magasin Zeeman). Elle ne suffit pas à rencontrer les besoins de la population d'une commune d'environ 10.000 habitants. Ces derniers doivent se rendre sur Charleroi ou Mons pour effectuer leurs achats vestimentaires. Point Carré est un magasin de vêtements multimarques moyen de gamme avec différentes catégories de prix et permet de répondre adéquatement au manque de produits relevant de l'équipement de la personne.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité et que, partant, 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 est localisé dans le nodule commercial d'Erquelinnes et est donc inséré dans un tissu urbanisé caractérisé par une fonction commerciale dominante (Colruyt, Lidl, Proxy Delhaize, Mac Donald, car wash). Le projet est plutôt modeste en termes de surface commerciale nette par rapport à ce qui existe dans le nodule. Il ne renforcera pas de manière excessive cette fonction à l'endroit concerné.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, le projet se situe dans un environnement urbanisé axé sur la fonction commerciale. Cette dernière est pour l'essentiel située à cet endroit. Le développement commercial de cette zone est obsolète (urbanisation en ruban). Néanmoins, la demande s'inscrit dans le tissu bâti et vient combler une dent creuse puisque la nouvelle construction est prévue entre un car wash et un magasin Trafic. Cette localisation est donc, selon l'Observatoire, tout à fait adéquate pour l'implantation d'un commerce ; il ne voit pas quelle autre fonction pourrait être développée à cet endroit au vu de la situation de fait. Il ne s'agit pas de construire dans le prolongement du tronçon commercial existant (environ 500 mètres), ce qui aurait pour effet d'étirer l'appareil commercial. Un tel développement n'est plus admissible à l'heure actuelle ce qui implique, selon l'Observatoire du commerce, qu'il ne convient pas de développer davantage cette zone.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

## **3. La politique sociale**

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que, une fois mis en œuvre, le projet devrait occuper pas moins de 8 personnes, soit au minimum 5 emplois à temps plein et 3 emplois à mi-temps. Ces emplois ne proviennent pas d'un transfert puisque le projet envisage deux nouveaux magasins qui ne résultent pas d'un déménagement.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Les emplois créés seraient exercés soit sous la commission paritaire 311 soit sous la commission paritaire 201 selon que les deux magasins en question soient exploités sous le statut de filiale ou de franchise. L'Observatoire souhaite avoir connaissance de la ou des commission(s) paritaire(s) compétente(s).

Pour le reste, l'Observatoire prend note des arguments développés par le demandeur dans le dossier de demande d'autorisation commerciale (p. 55).

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

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

- La mobilité durable

Le projet se situe le long d'un axe de transit important (route de Mons, N40) qui se développe sous la forme d'une longue ligne droite. Il est localisé dans un nodule commercial qui n'est pas proche de quartiers résidentiels même s'il y a quelques habitations à proximité du site. La configuration des lieux et la localisation du nodule impliquent que, vraisemblablement, les chalands effectuent leurs achats à cet endroit en voiture.

La configuration de la route de Mons (longue ligne droite) incite les automobilistes à rouler vite. Les accotements sont peu agréables pour se rendre dans les commerces à pied, ce qui par ailleurs serait dangereux compte tenu de la vitesse des véhicules. Ainsi, globalement, le site n'est pas propice à l'usage de mode de transports alternatifs à la voiture, cela est d'ailleurs mis en évidence par le PICM.

Le projet estime que la demande ne respecte pas ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site est facilement accessible en voiture ainsi que cela a été mentionné ci-dessus. L'ensemble commercial bénéficiera d'un parking de 47 places et est pourvu de trottoir.

L'Observatoire du commerce attire l'attention sur le fait que le développement commercial le long de route de Mons a entraîné une multiplication des entrées et sorties sur un tronçon d'environ 500 mètres, ce qui s'avère dangereux. Cette situation provient du fait que l'implantation des commerces s'est probablement faite au coup par coup sans qu'il y ait eu de réflexion globale en termes de mobilité. L'Observatoire estime qu'il est indispensable que des mesures soient prises afin de sécuriser la circulation le long de la N40 (création d'un effet de porte au niveau du Colruyt, réduction de la vitesse autorisée, arrêt de l'urbanisation commerciale le long de cet axe).

L'Observatoire conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que la demande respecte la majorité de ceux-ci. Il a estimé par contre que le critère de mobilité durable n'était pas rencontré à cause, notamment, de la dangerosité de la N40. Des mesures doivent être envisagées afin de sécuriser les lieux (cf. supra).

L'Observatoire du commerce rappelle que dans le cadre de l'évaluation globale, des critères peu satisfaisants peuvent être compensés par des critères satisfaisants. Il rappelle que la situation accidentogène n'est pas provoquée par le projet mais résulte du développement anarchique le long de la N40. La situation de la parcelle implique qu'il est difficile d'envisager une autre fonction que du commerce. Enfin, les magasins projetés ne sont pas des commerces de masse, leur impact devrait être faible en termes de mobilité. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive du projet au regard des critères d'implantation commerciale.

### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. 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 construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Erquelinnes pour autant :

- que des éclaircissement sur les commissions paritaires compétentes soient fournies ;
- que des mesures en termes de mobilité soient examinées afin de sécuriser le tronçon de la route de Mons entre le Colruyt et le Mac Donald.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce