

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.41
JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/QUNo68/PI/CFN/GPR/2017-0153
Réf. DGO4 : Fo316/53068/PIC/2017.1/PIUR

Le 6 février 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial à Quiévrain

Projet de régularisation et d'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale
nette inférieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet vise la régularisation d'un ensemble commercial existant et son extension. L'ensemble commercial actuel « Les Eoliennes » comprend 3 cellules commerciales et une station-service. L'extension vise à lier les deux bâtiments existants en vue d'y créer une nouvelle cellule qui ne serait toutefois pas affectée à du commerce.

Les bâtiments existants étaient autrefois affectés à la vente de véhicules automobiles (concessionnaire Toyota) de sorte que la présence d'une activité de vente aux détails est ancienne.

La surface commerciale nette totale projetée est de 806 m².

Localisation : Rue de Mons 254 à Quiévrain.

Situation au plan de secteur : Zone agricole.

Situation au Schéma Régional de Développement Commercial :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats courants et semi-courants lourds. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage en situation d'équilibre pour les achats courants et en situation de sous-offre pour les achats semi-courants lourds.

Le formulaire Logic renseigne le projet hors nodule commercial.

Demandeur : Factory Lux sprl

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception du dossier</u> :	8 janvier 2018
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente</u> :	Commune de Quiévrain
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	5 février 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 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 l'implantation commerciale d'un ensemble commercial « Les Eoliennes » à Quiévrain transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 8 janvier 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 février 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu ; que la commune de Quiévrain a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la régularisation d'un ensemble commercial existant et en l'extension de celui-ci sur une surface commerciale nette projetée de 806 m² à Quiévrain ;

Considérant que le projet se localise dans la commune de Quiévrain ; que le projet entre dans la catégorie des achats courants et semi-courants légers ; que dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage en situation d'équilibre pour les achats courants et en situation de sous-offre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet 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 de régulariser et donc d'étendre un ensemble commercial à Quiévrain tel que prévu par le projet. Il considère que le projet ne présente aucune alternative crédible à un accès autre qu'en véhicule individuel motorisé. Par ailleurs, le projet ne présente aucune mixité avec d'autres fonctions puisque totalement isolé au sein de la zone agricole à l'est de Quiévrain. Enfin, du fait de sa localisation, l'Observatoire du commerce constate que le projet s'insère hors d'un quelconque nodule commercial existant.

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 à régulariser un ensemble commercial existant et d'étendre ce dernier pour proposer en situation projetée une surface commerciale nette totale de 806 m² dans une offre d'achats courants et semi-courants lourds.

A l'échelle de l'ensemble commercial, l'Observatoire du commerce considère que l'extension proposée apporte une légère amélioration de la mixité commerciale existante. Toutefois, du fait de l'isolement du complexe au sein d'une grande zone agricole, l'Observatoire du commerce considère que le projet consiste à capter une clientèle de passage le long de la N51. Au niveau des noyaux d'habitats de la commune de Quiévrain et ses alentours, le projet n'apporte pas une réelle plus-value au niveau de la mixité commerciale.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que le projet est relativement neutre au niveau de la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Mons-Borinage.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'Observatoire du commerce considère que le projet n'a pas d'impact au niveau d'un éventuel risque de rupture d'approvisionnement de proximité dans la mesure où les commerces sont déjà existants et que l'extension est assez modeste.

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 agricole au plan de secteur. L'Observatoire du commerce considère que le projet ne respecte dès lors pas le Code de développement territorial. Il estime que le site du projet doit retourner à la fonction agricole.

Par ailleurs, force est de constater que le site du projet est totalement isolé de tout noyau d'habitat. Ainsi, la zone d'habitat la plus proche de Quiévrain est située à 900 mètres du projet. L'environnement immédiat du site est composé de la plage agricole, de quelques exploitations agricoles et d'éoliennes. Au final, quand bien-même le projet n'impacterait pas le cadre de vie des habitants de Quiévrain, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne présente aucune mixité fonctionnelle équilibrée. Dans les faits, ce projet consiste en un développement commercial dans un milieu strictement dédié à l'agriculture.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne participe pas à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à Quiévrain. Il estime donc que ce sous-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*

Comme écrit ci-dessus, le projet s'implante au sein d'une grande plage agricole à l'est de Quiévrain et se retrouve ainsi totalement isolé des noyaux d'habitats les plus proches. Ce constat est par ailleurs confirmé par le fait que le formulaire Logic renseigne le projet localisé hors nodule commercial.

L'Observatoire du commerce ne partage pas l'idée d'un développement commercial à la fois au sein de la zone agricole de Quiévrain mais également sur un site si éloigné de noyaux d'habitats. Dans les faits, le projet ne s'insère dans aucun projet locaux de développement puisque totalement coupé des autres fonctions urbaines.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère n'est pas rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permettra d'employer 12 personnes dont 8 à temps plein. Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

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

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières relatives à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le site du projet est facilement accessible en voiture au vu de sa localisation. En effet, le projet est visible et accessible depuis la rue de Mons (N51), et ce à partir des deux sens de circulation.

Dans les faits et au vu de la localisation excentrée du projet, la majorité des chalands se déplaceront sur le site en voiture. Aucun trottoir n'est aménagé. L'accessibilité en transport en commun n'est pas bonne. Bien que la N51 soit bordée de deux pistes cyclables (une dans chaque sens), l'Observatoire du commerce considère que la sécurité des cyclistes n'est pas optimale à cet endroit au vu de la limitation de vitesse (70 km/h) relativement élevée.

Au vu de ces remarques, l'Observatoire du commerce considère le projet ne favorise pas une mobilité durable. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet est facilement accessible en voiture. La sécurisation d'accès semble correcte dans la mesure où un tourne-à-gauche est prévu sur la N51 à hauteur du site du projet. Par ailleurs, les capacités de stockage et de gabarit de la voirie sont suffisantes pour supporter les flux existants et prévus.

L'accessibilité des camions de livraison nécessite néanmoins un élargissement du chemin appelé « rue d'Elouges », certes aux frais du demandeur.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité ainsi améliorée au site du projet est bonne et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que seul le critère relatif à la politique sociale est rencontré. La mixité commerciale du projet est relativement neutre. Au niveau de la protection de l'environnement urbain, l'Observatoire du commerce considère que le projet n'est pas opportun (implantation en zone agricole, totalement isolé des noyaux d'habitats, aucune mixité fonctionnelle). Enfin, le projet ne générera aucune mobilité durable, que du contraire puisque totalement isolé des fonctions résidentielles, économiques, de services et commerciales.

Au final, l'Observatoire du commerce remet une évaluation globale négative du projet au regard des critères.

4. Conclusion

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



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce