

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.413

SH/cr

Réf. DGO6 : DIC/CON010/PI/MLY/2018-0082

Réf. DGO4 : F0313/54010/PIC/2018.1/PIUN

Réf. DGO3 : 20035 &

D3300/540/RGPED/2018/LRUST/choor - PU

Le 19 septembre 2018

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

Brève description du projet

Projet: réaménagement d'une partie vide d'un hangar en vue d'y installer un commerce de matériaux de construction d'une SCN de 2.246 m². Le site forme, avec d'autres cellules présentes sur le site (G&V) une SCN totale de 2.849 m².

Localisation: Avenue des Châteaux, 116 7780 Comines-Warneton (Province de Hainaut)

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

Situation au SDC: zone à reconversion en zone d'activité économique mixte

Situation au SOL: zone de service, commerces et artisanat

Situation au SRDC: pas d'information par rapport à la commune de Comines-Warneton ni au bassin de consommation.

Demandeur: Youbild

Contexte de l'avis

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

Référence légale: Article 91, alinéa 4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier: 9 août 2018

Échéance du délai de remise d'avis: 7 octobre 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 l'implantation d'un commerce situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieur à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 9 août 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 septembre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Comines-Warneton y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à réaménager la partie vide d'un hangar afin d'installer un commerce de matériaux de construction à destination des professionnels d'une SCN de 2.246 m² ; que la station-service et le magasin Youbuild constituent un ensemble à cause de l'accès au site ; que l'ensemble présente au total une SCN de 2.849 m² ;

Considérant que des achats de type semi-courant lourd sont envisagés dans le cadre de la demande ; que le SRDC n'identifie pas de bassin de consommation pour la commune de Comines-Warneton ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur ;

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 un magasin proposant des produits pondéreux pour une SCN de 2.246 m². Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que la plateforme commerciale principale est basée à Mouscron, le site concerné par le projet constitue un dépôt local qui sert les entrepreneurs.

Il s'agit en réalité du déplacement d'un commerce existant qui doit être transféré pour cause de fin de bail, lequel n'a pas été renouvelé. Par ailleurs, le demandeur indique lors de l'audition que les bâtiments n'étaient plus adaptés. La distance entre les 2 sites est de moins de 2 kilomètres, ce qui implique que l'impact commercial sera quasiment nul. Par ailleurs, la localisation du projet est adaptée à l'endroit concerné (produits lourds, clientèle axée sur les professionnels de la construction).

L'Observatoire du commerce estime que le projet est opportun 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

L'Observatoire du commerce estime que ce sous critère est respecté. D'une part, l'enseigne propose un assortiment spécialisé (produits nécessaires à la construction) à l'attention des professionnels de la construction. D'autre part, le projet s'inscrit dans le cadre d'un transfert sur une faible distance. Le projet n'aura donc pas d'impact en termes de mixité commerciale.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'Observatoire du commerce estime à nouveau que ce sous-critère est respecté. Ce dernier vise à éviter les situations extrêmes de sous offre ou de suroffre. En l'espèce, l'offre commerciale projetée est déjà présente puisque la demande est sollicitée dans le cadre d'un transfert. Par ailleurs, le public visé est spécifique (professionnels). Le projet n'est pas de nature à induire la création d'un pôle commercial monofonctionnel de nature à entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est situé dans un environnement urbanisé marqué par la présence d'activités économiques. Compte tenu de la spécificité du commerce, laquelle a déjà été mise en évidence ci-dessus, l'Observatoire estime que le projet n'est pas de nature à entraîner une rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines.

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

Le projet prévoit l'implantation d'un commerce de produits lourds à destination des professionnels. Cela implique qu'il n'aura pas d'impact néfaste au niveau d'une dynamique urbaine. La localisation choisie, dans une zone industrielle située à l'écart des noyaux urbains, est adéquate. Il n'y a évidemment pas lieu d'implanter ce type de commerce dans les centres villes mais plutôt de les en écarter.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le projet permettra d'assurer le maintien de l'activité et par conséquent les emplois qui y sont exercés. Il s'agit exclusivement d'emplois temps plein. Cette situation implique, selon l'Observatoire du commerce, que ce sous-critère est respecté.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif mentionne que les « *employés du magasin Youbuild fournissant conseils et formations aux entrepreneurs du bâtiment, il est essentiel qu'ils aient une certaine expérience de ce type de commerce. La société vise donc à maintenir son équipe stable dans le temps et limite les contrats précaires* » (cf. p. 4-11 du dossier de demande). L'Observatoire adhère à cette argumentation compte tenu des informations supplémentaires fournies lors de l'audition en ce qui concerne l'enseigne (clientèle de professionnels, secteur spécialisé). Il regrette par contre que la commission paritaire de laquelle relève le personnel n'ait pas été indiquée. Quoi qu'il en soit, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

L'Observatoire estime que l'application de ce sous-critère au cas d'espèce est peu pertinente. Le public visé est constitué essentiellement de professionnels. L'offre proposée relève du semi-courant lourd, les clients se déplaceront vers le magasin en voiture.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'inscrit dans le cadre du réaménagement d'un hall existant implanté dans une zone industrielle équipée des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il ressort par ailleurs de l'audition que, d'une manière générale, le magasin n'est fréquenté que par deux ou trois personnes simultanément. La voirie pourra aisément absorber le charroi résultant de l'activité et le parking de 13 places est suffisant.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est 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 le projet les respecte. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'implantation du magasin à l'endroit concerné. 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 l'implantation d'un magasin Youbuild à Comines-Warneton.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce