

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.531

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/QUNo65/PI/2018-0210

Réf. DGO4 : Fo316/53065/PIC/2018.1/PIUR

Le 5 décembre 2018

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

Projet d'extension et de transformation d'un ensemble commercial dont la surface commerciale nette est supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet de la présente demande de permis d'implantation commerciale, composante d'une demande de permis intégré, consiste en l'extension et la transformation d'un complexe commercial existant à Quaregnon, Route de Mons / Rue Jules Destrée.

Ce complexe commercial est actuellement composé d'un magasin Ixina (historiquement depuis 1981) complété par les enseignes Foir'Fouille, Aldi, Renmans et Optical Center dans une première phase de développement du site, sous la forme d'un petit complexe commercial. Immédiatement à côté, un magasin/showroom d'appareils de chauffage au bois, pellet, ... est implanté dans un ancien showroom de véhicules automobiles.

Le projet comporte plusieurs volets :

- ✓ L'extension du supermarché Aldi au sein du complexe commercial existant ;
- ✓ La relocalisation au sein d'une extension du complexe commercial d'un showroom « Au coin du Feu » après démolition de l'ex concession automobile et de 2 maisons ;
- ✓ L'implantation dans cette extension de 2 nouvelles enseignes commerciales dans la segmentation des achats semi-courant lourds soit « Electro Dépôt » et « JYSK » ;
- ✓ En complément de ces commerces, le projet abritera une taverne – restaurant et un fastfood Burger King.

La demande porte sur une extension nette totale de 3.050 m² dont 2.725 m² en offre « Achat semi courants lourd », en faisant passer le complexe commercial d'une superficie de vente de 3.124 m² à 6.174 m².

Un parking 298 places sera à disposition de la clientèle et du personnel.

Localisation : Route de Mons – Rue Jules Destrée à Quaregnon

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté

Situation au SRDC :

D'après les informations disponibles, le projet entre dans la catégorie des 3 catégories d'achats. A ce titre, il se localise dans le bassin de consommation de Mons en situation d'équilibre pour les achats courants et semi-courants légers et en situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds.

D'après le formulaire « Logic », le projet se localise dans le nodule commercial de « Wasmuel » classé comme un

nodule de soutien d'agglomération.

Demandeur : Prospect RE Development SPRL

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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

Date de réception du dossier : 24 octobre 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 22 décembre 2018

Autorités compétentes : Fonctionnaire des implantations commerciales 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 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'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Quaregnon transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 24 octobre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 décembre 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Quaregnon a demandé de l'excuser ; que cette dernière a toutefois transmis au secrétariat de l'Observatoire du commerce un mail soutenant le projet ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un ensemble commercial existant le faisant passer d'une surface commerciale nette de 3.124 m² à 6.174 m² ; qu'il vise l'extension d'un supermarché Aldi sur place, la relocalisation au sein d'une extension du complexe commercial d'un showroom « Au coin

du Feu » après démolition de l'ex concession automobile et de 2 maisons, l'implantation de 2 nouvelles enseignes commerciales dans la segmentation des achats semi-courant lourds soit « Electro Dépôt » et « JYSK » ; qu'en complément à la présente demande de permis, le projet accueillera une taverne et un fastfood Burger King ;

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

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet au sein du nodule commercial de « Wasmuel » répertorié 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

Le projet vise à étendre un ensemble commercial existant à Quaregnon. L'Observatoire du commerce constate que deux commerces au sein du périmètre du projet, Aldi et Au coin du Feu, visent un agrandissement sur place. Deux autres enseignes, Electro Dépôt et Jysk comptent profiter de cette extension globale pour s'implanter dans la région montoise sans qu'il s'agisse de relocalisation.

En termes de mixité commerciale, le projet sera essentiellement orienté vers les achats semi-courants lourds ce qui semble cohérent au vu de sa localisation au sein d'un nodule de soutien d'agglomération au SRDC.

Le projet permet de revitaliser un complexe commercial en perte de vitesse et supprime par la même occasion une friche commerciale et deux maisons abandonnées.

L'Observatoire du commerce apprécie qu'une large concertation ait été réalisée avec les différentes autorités (DGO6, DGO4, commune et DGO1) ce qui a permis d'aboutir à un projet consensuel. Il note également que le demandeur a choisi l'option d'une revitalisation du complexe avec extension sur place en lieu et place d'un déménagement. L'Observatoire du commerce se réjouit de cette orientation.

L'Observatoire du commerce regrette toutefois que le projet soit déconnecté de la zone d'aménagement communal concerté derrière le site du projet mais également des quartiers résidentiels directement voisins. Aucune perméabilité n'est ainsi prévue et ce, pour des raisons de sécurité.

En termes d'accessibilité, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne générera pas une mobilité durable. Cela s'explique de par son offre commerciale essentiellement orientée vers des produits pondéreux mais également par le fait que l'accessibilité piétonne pour les quartiers résidentiels voisins s'avère complexe.

L'accès en voiture ainsi que la mobilité interne au sein du site du projet ne paraît pas optimale. Toutefois, l'Observatoire du commerce comprend que cette accessibilité est le résultat d'un consensus trouvé entre les différentes autorités et le demandeur.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet, malgré certaines faiblesses évidentes, est opportun pour les chalands du bassin de consommation de Mons.

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 vise à étendre un ensemble commercial existant à Quaregnon. L'Observatoire du commerce constate que deux commerces au sein du périmètre du projet, Aldi et Au coin du Feu, visent un agrandissement sur place. Deux autres enseignes, Electro Dépôt et Jysk comptent profiter de cette extension globale pour s'implanter dans la région montoise sans qu'il s'agisse de relocalisation.

L'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mixité commerciale en permettant à de nouveaux prestataires de service de s'implanter dans la région montoise. Il apprécie par ailleurs que deux commerces s'étendent sur place.

Au niveau de la globalité du projet, l'Observatoire du commerce estime qu'il sera particulièrement attractif avec la présence notamment d'Aldi (déjà présent), d'Electro Dépôt (nouvelle localisation) et d'un fastfood Burger King (hors du champ de la présente demande de permis).

Enfin, l'Observatoire du commerce apprécie la cohérence de l'offre commerciale du projet puisque cette dernière s'oriente essentiellement dans une offre d'achats semi-courants lourds dans un nodule commercial de soutien de l'agglomération montoise.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mixité commerciale de la commune et du bassin de consommation de Mons. Ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'ensemble commercial projeté propose une offre dans les 3 courants d'achat avec une prédominance nette dans les achats semi-courants lourds. Le projet dessert essentiellement le bassin de consommation de Mons. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation d'équilibre pour les achats courants et de sous offre pour l'équipement semi-courant léger et lourd.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne modifie que très peu l'équilibre en achats courants puisque le seul commerce qui propose cette offre est Aldi qui est déjà présent sur place et compte juste s'agrandir.

Pour les achats semi-courants légers et lourds, le projet répond à une sous offre constatée dans le SRDC et tente donc de rééquilibrer l'offre commerciale du bassin de consommation de Mons.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce estime que le projet, de par sa spécialisation en vente de biens pondéreux, est complémentaire avec l'offre commerciale d'un centre-ville tel que celui de Mons.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est 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 et en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur. Le projet s'inscrit également dans le schéma d'orientation local de Quaregnon et s'écarte des orientations préconisées dans ce document.

Il ressort de l'audition du demandeur qu'il a introduit une annexe à la présente demande de permis justifiant l'ensemble des écarts aux différents normatifs et d'orientation.

Dans les faits, le commerce s'implante sur un site qui propose déjà une activité commerciale. Il permet également de supprimer une friche commerciale et deux habitations abandonnées.

Le projet se localise sur un axe présentant une mixité fonctionnelle évidente puisque proposant les fonctions économiques, commerciales, de services et résidentielles.

Localisé en périphérie de l'agglomération montoise, l'Observatoire du commerce estime que le projet, de par sa spécialisation en vente de biens pondéreux, est complémentaire avec l'offre commerciale d'un centre-ville tel que celui de Mons. En ce sens, l'Observatoire du commerce considère que le projet respecte les orientations du SRDC.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le cadre de vie des quartiers existants de Quaregnon est préservé et considère donc 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*

L'Observatoire du commerce a pris acte du soutien de la commune de Quaregnon au projet. Il comprend également que le demandeur ait dû composer avec une situation existante, situation moins confortable que de démarrer d'une page blanche.

Toutefois, il ressort de l'audition du demandeur que le projet s'avère imperméable pour les chalands des quartiers résidentiels voisins. Le projet devra manifestement être clôturé, compromis trouvé pour des raisons de sécurité. L'Observatoire du commerce regrette ce fait et notamment le manque de connexion avec les futurs quartiers de la ZACC derrière le site du projet. Cet élément montre clairement que le projet s'implante telle une unité commerciale totalement indépendante des quartiers voisins.

Par ailleurs, le plan d'implantation du projet n'est pas optimal puisque proposant deux zones sur le site du projet : la zone Aldi – Foir'Fouille – Ixina et la zone Jysk – Electro Dépôt. Chaque partie disposera de parkings connectés par un passage à l'avant du site. La circulation des chalands voulant se déplacer d'une zone à l'autre à pied ne paraît pas aisée ou du moins pratique. L'Observatoire du commerce considère donc que le plan d'implantation du projet est perfectible.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Quaregnon. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

L'emploi actuel sur le complexe commercial existant est de 31 personnes (27 temps partiels et 4 temps plein). Ixina emploie par ailleurs 11 personnes (qui ne sont pas comptabilisées par Logic puisque ne rentrant pas dans le champ d'application du décret sur les implantations commerciales).

L'extension prévue permet l'embauche de 28 personnes supplémentaires (24 temps partiels et 4 temps plein) dans les commerces. La taverne et le Burger King permettront en plus la création de 51 emplois.

Au niveau de la zone de Quaregnon et de Mons-Borinage, l'Observatoire du commerce apprécie cette création d'emplois nouveaux dans le contexte du fort taux de chômage en présence.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Au vu de l'attractivité commerciale évidente du complexe, l'Observatoire du commerce considère que les emplois existants et à venir sont pérennisés.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet s'implante à proximité de quartiers d'habitation à Quaregnon. Les chalands y résidant pourraient être amenés à s'y rendre à pied. Malheureusement, il s'avère que l'ensemble du site du projet sera clôturé imposant donc un contournement du site pour les piétons. L'Observatoire du commerce considère que cet aspect n'incite pas les chalands à utiliser d'autres modes de transports que la voiture.

Pour les chalands provenant du bassin de consommation de Mons, l'Observatoire du commerce constate qu'ils se déplaceront également en voiture du fait d'une offre commerciale essentiellement orientée vers l'équipement lourd.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne contribue pas à une mobilité durable. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

L'Observatoire du commerce estime que le projet propose suffisamment d'emplacements de parking pour qu'il n'y ait pas un report en voirie. Toutefois, l'aménagement de ce parking autour des commerces ne semble pas optimal. Ainsi, comme écrit ci-dessus, le plan d'implantation du projet n'est pas optimal puisque proposant deux zones sur le site du projet : la zone Aldi – Foir'Fouille – Ixina et la zone Jysk – Electro Dépôt. Chaque partie disposera de parkings connectés par un passage à l'avant du site. La circulation des chalands voulant se déplacer d'une zone à l'autre à pied ne paraît pas aisée ou du moins pratique. L'Observatoire du commerce considère donc que le plan d'implantation du projet est perfectible.

Par ailleurs, le site du projet sera accessible par deux entrées/sorties distinctes : l'une le long de la rue Jules Destrée pour la zone Jysk – Electrot Dépôt et l'autre par une nouvelle voirie construite à charge du demandeur côté Aldi.

Cette accessibilité automobile, bien que source d'un compromis entre les impératifs du demandeur et les services de la DGO¹, n'est pas optimale et pourrait générer quelques problèmes notamment au niveau de l'accès rue Jules Destrée (croisement inapproprié entre les flux entrants et sortants).

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet n'est pas satisfaisante et considère dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale du bassin de consommation de Mons et est bénéfique en termes de politique sociale.

Il considère par contre que le projet ne jouit pas d'une bonne accessibilité automobile et piétonne et ne générera pas une mobilité durable.

Au niveau de la protection de l'environnement urbain, l'Observatoire du commerce apprécie certains éléments mais regrette que le projet ne s'insère pas adéquatement dans les quartiers voisins et futurs.

Au final, l'Observatoire du commerce comprend que le projet tel que présenté est le fruit de larges concertations effectuées à différents échelons bien en amont du dépôt de la demande de permis. Il apprécie en outre que le demandeur ait choisi l'option de l'extension sur place plutôt qu'un déménagement avec construction sur un terrain vierge.

En conclusion, en pondérant les éléments négatifs et positifs, l'Observatoire du commerce remet à l'unanimité une évaluation positive du projet au regard des 4 critères de délivrance.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension d'un complexe commercial à Quaregnon.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce