

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.545  
SH/CRi

Vos réf. : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-0050/CHY016/ISND –  
Chimay

Le 19 décembre 2018

## **Avis relatif à une demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Chimay (recours)**

**Démolition de bâtiments et construction d'un immeuble pour l'implantation de deux magasins (Trafic et Electro-Land) pour une SCN de 2.216 m<sup>2</sup>**

### **Brève description du projet**

---

Projet : démolition de deux bâtiments vétustes et construction de deux cellules commerciales avec parking et Totem :

- Electro-Land (magasin de petits et gros électroménagers, multimédia et cuisine) pour une SCN de 581 m<sup>2</sup> en semi-courant lourd;
- Trafic (équipement de la maison et de la personne, bazar) pour une SCN de 1.635 m<sup>2</sup> en semi-courant léger.

La SCN du projet représente 2.216 m<sup>2</sup>. Le projet est soumis à déclaration environnementale.

Localisation : Chaussée de Mons, 16 6460 Chimay (Province de Hainaut)

Situation au plan de secteur : zone d'habitat et zone de parc

Situation au SRDC : le projet ne se situe pas dans une agglomération ni dans un nodule commercial. Le projet prévoit des achats semi-courants légers (Trafic, 1.635 m<sup>2</sup>) et semi-courants lourds (Electro-Land, 581 m<sup>2</sup>). Il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour les achats semi-courants légers (équilibre) et de Chimay pour les achats semi-courants lourds (suroffre).

Demandeur : Projects & Partners

### **Contexte de l'avis**

---

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales

Référence légale : Article 101,§4, dernier alinéa, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 6 décembre 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 9 janvier 2019

Autorité compétente : Commission de recours sur les implantations commerciales

\*\*\*\*\*

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 la démolition de bâtiments vétustes et la création 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 6 décembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 décembre 2018 afin d'examiner le projet ; que le projet est en tout point identique à celui examiné en première instance ;

Considérant que la demande vise à démolir deux bâtiments vétustes et à implanter un magasin Trafic (SCN de 1.635 m<sup>2</sup> en semi-courant léger) et un Electro-Land (SCN de 581 m<sup>2</sup> en semi courant lourd) ; que ces deux enseignes formeront un ensemble commercial d'une SCN totale de 2.216 m<sup>2</sup> ; que, à titre accessoire, le projet est soumis à déclaration environnementale ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants légers (Trafic, 1.635 m<sup>2</sup>) et semi-courants lourds (Electro-Land, 581 m<sup>2</sup>) ; que, selon le SRDC, il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour achats semi-courants légers (situation d'équilibre selon le SRDC) et de Chimay pour les achats semi-courants lourds (situation de suroffre selon le SRDC) ;

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

Considérant que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial ;

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 Commission de recours sur les implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

Le permis intégré a été octroyé par le collège communal de Chimay le 14 novembre 2018. Dans le cadre de l'instruction de la demande, le fonctionnaire délégué avait remis un avis négatif, la motivation reposant notamment sur la localisation périphérique du projet par rapport au centre de Chimay. Le fonctionnaire délégué a introduit un recours contre la décision du collège précitée.

Lors de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait remis un avis favorable sur le projet (cf. doc. OC/18/FT.279). Il relevait notamment que Chimay était une commune particulièrement isolée ce qui justifiait le renforcement d'une offre commerciale. Il indiquait par ailleurs que le projet présentait une distance raisonnable par rapport au centre-ville (une part de l'offre relevant d'ailleurs du semi-courant lourd) et complémentaire à l'offre qui y est présente, ce qui permet de renforcer son attractivité. Une partie de ces éléments (proximité du centre-ville, renforcement de l'attractivité de celui-ci) figure d'ailleurs dans l'avis du fonctionnaire des implantations commerciales repris dans le rapport de synthèse.

Enfin, l'Observatoire constate que le projet sur recours est en tout point identique à celui qu'il a examiné en première instance. Il n'y a pas d'éléments nouveaux qui ressortent du dossier administratif. L'Observatoire du commerce ne voit dès lors pas comment il pourrait émettre une position différente de celle émise en première instance et qui est repris en annexe.

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** en ce qui concerne la création d'un nouvel ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Chimay.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce

## **Annexe : avis du 18 juillet 2018 relatif à une demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Chimay**

**Démolition de bâtiments et construction d'un immeuble pour l'implantation de deux magasins (Trafic et Electro-Land) pour une SCN de 2.216 m<sup>2</sup>**

### **1. Examen au regard de l'opportunité générale**

Le projet consiste en la démolition de bâtiments vétustes implantés le long de la Chaussée de Mons afin d'y édifier un ensemble commercial composé d'un magasin Trafic (équipement de la maison et de la personne, bazar) et d'un magasin Electro-Land (petits et gros électroménager, multimédia et cuisine) pour une SCN totale de 2.216 m<sup>2</sup>.

Selon l'Observatoire du commerce, la localisation de la commune de Chimay présente des spécificités qu'il convient de prendre en considération pour l'analyse de projets commerciaux. D'une part, la commune est rurale et relativement éloignée d'autres polarités. D'autre part, la population y est vieillissante même si elle a tendance à augmenter. L'Observatoire estime que le projet permet d'offrir des emplois locaux peu qualifiés ainsi qu'une offre commerciale de base dans un environnement rural et isolé. Par ailleurs, l'objet de la demande s'implante à la limite du nodule commercial de Chimay centre qui comprend 123 activités commerciales mixtes pour une SCN de 8.890 m<sup>2</sup> (cf. dossier de demande de permis, volet A, p. 16), ce qui est adéquat par rapport aux commerces envisagés. Ainsi, le projet, qui est presque en centre urbain, permet d'apporter une offre commerciale complémentaire à celle du centre tout en permettant aux Chimaciens de réduire leurs trajets pour effectuer leurs achats.

Au vu de ces éléments, 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

Le projet est de nature à améliorer et à compléter l'offre commerciale sur l'entité de Chimay. L'Observatoire rejoint à cet égard les arguments qui sont développés par le demandeur dans le formulaire Logic en ce qui concerne ce sous-critère. Par ailleurs, le projet lui-même présente une mixité commerciale puisqu'il propose, d'une part, des achats semi-courants légers (équipement de la personne, équipement de la maison, décoration, etc.) et, d'autre part, une offre d'achats semi-courants lourds (gros et petits électroménagers, cuisines, multimédia). L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'Observatoire du commerce estime, au vu des informations figurant dans le dossier administratif, que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité. Au contraire, il permet l'implantation de nouveaux prestataires commerciaux que sont Trafic et Electro-Land. Ainsi que cela est souligné dans le dossier administratif, la demande permet de compenser la relative faiblesse de l'offre commerciale dans deux courants d'achats (semi-courants légers et semi-courants lourds) mais également d'éviter l'évasion du pouvoir d'achat vers des nodules plus éloignés (voire vers la France) ou vers l'e-commerce. Plus spécifiquement, le dossier montre que la zone de chalandise du

Trafic de Couvin couvre notamment la commune de Chimay (dossier de demande de permis, volet A p. 11) impliquant un déplacement relativement important des Chimaciens pour atteindre cette offre.

## 2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante le long d'une voirie permettant d'accéder directement au centre de Chimay. Le contexte dans lequel s'inscrit l'objet de la demande comporte quelques commerces (un supermarché Match, une station-service Octa +, un point de vente de fruits et légumes ou encore un magasin de meubles). Il y a quelques habitations au nord du projet. Les magasins seront implantés en bordure du centre de Chimay et dans la continuité du bâti de la Chaussée de Mons.

Au vu de ces éléments, 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

Si ce n'est le plan de secteur, il n'y a pas d'outil d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui soit d'application à l'endroit concerné par la demande. Par ailleurs, le SRDC ne comporte pas (si ce n'est l'état des bassins de consommation) d'éléments d'information par rapport à la commune de Chimay.

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur (et la parcelle empiète sur la zone de parc). L'activité de distribution est admise en zone d'habitat moyennant le respect de certaines conditions. En l'espèce, le magasin se situe le long d'une nationale, laquelle comprend d'autres commerces ainsi qu'un peu de résidence. Le projet se localise en bordure du noyau bâti de Chimay et sur une portion de la Chaussée de Mons qui est urbanisée de part et d'autre. La demande implique une construction de nature à assurer la continuité du bâti à l'endroit concerné.

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

## 3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le dossier administratif détaille avec précision les emplois qui seront créés tant pour le trafic que pour Electro-Land ainsi que, le cas échéant, les régimes de temps partiel (cf. volet A de la demande de permis, volet commercial, p. 13). Des engagements supplémentaires sont également envisagés à court et moyen termes pour les deux surfaces commerciales. Par ailleurs, l'Observatoire souligne que ce projet permettra de fournir des emplois pour la population locale dans un environnement semi-rural.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif indique que le personnel du magasin Trafic sera placé sous le ressort de la commission paritaire 311 et pour Electro-Land de la 201. L'Observatoire estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

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

- La mobilité durable

Le projet est situé le long de la Chaussée de Mons (N53), axe de pénétration en direction de Chimay. Il y a de l'habitat au nord du projet et le long de la Chaussée de Mons. En effet, il est localisé en bordure du noyau bâti de la commune de Chimay (750 mètres à vol d'oiseau).

La Chaussée de Mons permet un accès automobile aisé au projet. Cette chaussée dispose d'îlots de sécurité sur le centre de la voirie. Les nationales N99 et N593 sont connectées à la N53, ce qui permet un accès aisé au site. L'endroit est également desservi par le bus et est accessible à pieds (bien que les trottoirs existants aux alentours du projet semblent inconfortables et déstructurés). Il n'y a cependant pas de piste cyclable.

Quoi qu'il en soit, l'Observatoire s'interroge en ce qui concerne la pertinence de l'application du sous-critère mobilité durable au cas d'espèce (volet achats semi-courants lourds notamment).

L'Observatoire conclut que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, le site est facilement accessible en voiture et peut l'être par les transports en commun. Le projet disposera d'un parking de 61 places.

Il ressort par ailleurs du dossier administratif que la Chaussée de Mons dispose d'îlots de sécurité sur le centre de la voirie. Les axes N99 et N593 permettent une connexion directe avec la N53, ce qui confère un accès aisé au site. L'axe d'entrée au parking sera situé perpendiculairement à l'avenue.

L'Observatoire conclut 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 respecte les critères ou qu'il est sans impact par rapport à ceux-ci. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard de ceux-ci.

### 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 création d'un nouvel ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Chimay.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce