

## AVIS n° 16

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension (régularisation) d'une jardinerie d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Frameries

Avis adopté le 12/02/2019

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Régularisation de l'extension d'une jardinerie dont la SCN est de 2.163 m <sup>2</sup> (658 m <sup>2</sup> autorisé en 2010). L'extension à régulariser représente donc 1.505 m <sup>2</sup> : 216 m <sup>2</sup> en semi-courant léger et 1.289 m <sup>2</sup> en semi-courant lourd.
<u>Localisation :</u>	Route d'Eugies, 113 7080 Frameries (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat, zone d'aménagement communal concerté et zone agricole
<u>Situation au SDC :</u>	SSC de 1996, zone d'habitat, en zone d'extension d'habitat et en zone agricole
<u>Situation au SRDC :</u>	Achats semi-courants légers (situation d'équilibre dans le bassin de consommation de Mons-Borinage) et semi-courants-lourds (situation de sous offre dans le bassin de consommation de Mons-Borinage)
<u>Demandeur :</u>	Delbard Frameries Les Pieds Dans l'Herbe SPRL

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	16/01/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	14/02/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Frameries

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/FRS028/2018-0139
<u>DGO4 :</u>	F0316/53028/PIC/2018.2/PIUR
<u>Commune :</u>	PI-2018-06

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 1er 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'extension (régularisation) d'une surface commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise par le Fonctionnaire Délégué et le Fonctionnaire des Implantations Commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 16 janvier 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 février 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Frameries y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, vise à régulariser l'extension (1.505 m<sup>2</sup> de SCN) d'un magasin d'une SCN totale de 2.163 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans une agglomération reprise au SRDC ;

Considérant que des achats de type semi-courants légers (216 m<sup>2</sup>) sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, la commune de Frameries fait partie du bassin de consommation de Mons-Borinage (situation d'équilibre selon le SRDC) ; que des achats de type semi-courants lourds (1.289 m<sup>2</sup>) sont également à régulariser ; que, pour ce type d'achats, la commune de Frameries fait partie du bassin de consommation de Mons-Borinage (situation de sous offre selon le SRDC)

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

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat, en zone d'aménagement communal concerté et en zone agricole au plan de secteur ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre d'un schéma de développement communal (schéma de structure communal de 1996) et, plus spécifiquement en zone d'habitat, en zone d'extension d'habitat et en zone agricole ;

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 de ceux qui résultent de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

#### **1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE**

Le projet vise à régulariser l'extension d'une surface commerciale. Il ressort du dossier administratif qu'un permis unique a été délivré le 16 décembre 2010 pour un « commerce de jardinerie et de ses accessoires » et ce, pour une SCN de 658 m<sup>2</sup>. Le magasin a été étendu sans autorisation. Il s'agit de procéder à la régularisation de cet agrandissement qui, d'un point de vue commercial, représente une SCN de 1.505 m<sup>2</sup> (216 m<sup>2</sup> en semi-courant léger et 1.289 m<sup>2</sup> en semi-courant lourd), ce qui est important.

L'Observatoire entend se prononcer sur le projet, indépendamment du caractère infractionnel de la demande, comme s'il examinait un projet non encore réalisé. Il s'interroge sur l'analyse du volet commercial de cette jardinerie et ce, dès l'origine. Les documents qui lui ont été transmis ne comprennent aucune information à cet égard. Ce volet, autrement dit la pertinence de développer du commerce à l'endroit concerné, n'a jamais été examiné.

L'Observatoire du commerce déplore que le volet commercial de la demande ne précise pas que le bâtiment n'est pas exclusivement situé en zone d'habitat mais également en zone d'aménagement communal concerté. Il comprend que, au départ, le commerce était spécifique et directement en lien avec une activité agricole (cf. permis unique de 2010). Le développement à régulariser est excessif à l'endroit concerné. Il remarque sur la base des photographies aériennes, des plans transmis (plan A01C notamment), des informations issues du site Internet de la jardinerie, que le volet exploitation agricole (c'est-à-dire production de plantes) semble réduit. En l'espèce, la SCN à régulariser est particulièrement importante (1.505 m<sup>2</sup>) et l'offre large et diversifiée (cf. <http://www.lespiedsdanslherbe.be/gamme-produit>). Il estime qu'un commerce d'une telle ampleur n'a pas sa place à l'endroit concerné (urbanisation résidentielle en ruban, absence d'autres commerces à proximité, etc.).

Par ailleurs, l'Observatoire estime que la localisation de ce magasin le long d'une nationale, dans un endroit isolé et en dehors de tout nodule commercial n'est pas pertinente. Il s'agit d'un type de développement qui n'est pas en phase avec celui prôné actuellement.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas opportun à l'endroit concerné.

## 2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

### 2.1. La protection du consommateur

#### 2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le projet est localisé dans un environnement dépourvu de toute activité commerciale. L'offre proposée permet de varier l'offre commerciale, le créneau du magasin étant relativement spécifique (articles en lien avec le jardin notamment). L'offre est cependant importante (plus de 2.000 m<sup>2</sup> de SCN au total). L'Observatoire du commerce estime que ce sous critère est respecté.

#### 2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère. Selon l'Observatoire, ce commerce ne risque pas d'engendrer un surcroît d'offre avec un impact négatif sur un autre territoire. Ce sous-critère est respecté en l'état.

### 2.2. La protection de l'environnement urbain

#### 2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet est situé le long de la Route d'Eugies (N544) qui comprend une urbanisation en ruban résidentielle. La jardinerie y apparaît comme un élément étranger. D'une manière générale, l'Observatoire du commerce estime qu'il faut éviter de développer une fonction commerciale le long d'un axe de circulation. Un tel modèle contribue à la dispersion du bâti et à l'éclatement des fonctions. En l'espèce, le projet est particulièrement important dans un environnement peu urbanisé.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté. Ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

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

Le projet ne semble pas en totale adéquation au plan de secteur. L'Observatoire réaffirme le fait qu'une localisation le long de cette voirie n'est pas pertinente. Le magasin est isolé de toute autre fonction commerciale (en dehors de tout nodule commercial) et il se situe dans un environnement peu urbanisé. Si l'Observatoire peut comprendre qu'un petit commerce en lien direct avec une activité agricole a pu être admis à cet endroit, il estime que le magasin actuel présente une surface commerciale nette (2.163 m<sup>2</sup> au total) excessive à l'endroit concerné. Le principe de développement commercial qui est proposé contribue à l'étiollement du bâti et ne constitue pas un modèle de durabilité.

L'Observatoire du commerce estime que ce projet ne participe par un développement équilibré du territoire. Ainsi, ce sous-critère n'est pas respecté ce qui justifie qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Le magasin emploie 2 gérants indépendants. Par ailleurs, 6 emplois en CDI et 2 CDD à temps partiel sont exercés. L'enseigne a recours à des intermédiaires lors de période d'activité plus intenses (vacances, fêtes, etc.). Une régularisation permettrait de maintenir ces emplois. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

Pour ce sous-critère, le volet commercial de la demande comprend des formules type et non une argumentation spécifique au cas d'espèce. Cela ne permet pas à l'Observatoire du commerce d'examiner avec sérieux le projet au regard de ce sous-critère.

## **2.4. La contribution à une mobilité durable**

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet se situe le long d'un axe de circulation qui permet d'accéder au site en voiture. La connexion avec le réseau routier ou autoroutier, essentiellement en partie sud, est peu optimale.

La route présente des trottoirs mais pas de pistes cyclables. L'endroit n'est pas desservi par les transports en commun et est éloigné des zones habitées (il y a un peu d'habitat en ruban à proximité). L'Observatoire du commerce estime que, vraisemblablement, l'essentiel des chalands se déplacent vers le magasin en voiture.

De plus, compte tenu de l'assortiment proposé (essentiellement du lourd), il y a lieu de s'interroger par rapport à la pertinence de l'application de ce sous-critère au cas d'espèce.

### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le projet consiste en une régularisation. Il est situé le long d'une route nationale qui est suffisante pour absorber le charroi du magasin. Tel ne pourrait pas être le cas si d'autres magasins venaient à se développer le long de cet axe. Un parking de 68 places est existant. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

## **3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES**

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 ne respecte pas de manière manifeste le critère de protection de l'environnement urbain (localisation excentrée, surface excessive eu égard à la configuration des lieux, environnement peu urbanisé, absence de mixité de fonctions, etc.). Ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas justifié à la demande. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

#### 4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'extension (régularisation) du magasin à l'endroit concerné. Il a également émis une évaluation globale négative 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 défavorable** en ce qui concerne l'extension (régularisation) d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Frameries.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce