

## AVIS n° 53

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin temporaire d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Comines-Warneton

Avis adopté le 15/05/2019

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Transformation d'un entrepôt en surface commerciale temporaire pour un magasin Hubo d'une SCN de 1.687 m <sup>2</sup> . Le projet est lié à la restructuration du magasin Hubo situé à 300 mètres qui sera fermé et remplacé par le projet durant toute la durée des travaux.
<u>Localisation :</u>	Avenue de la S.I.D.E.H.O., 5 7780 Comines-Warneton (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique industrielle
<u>Situation au SRDC :</u>	Pas d'information pour la commune de Comines-Warneton. Le projet se situe dans le bassin de consommation de Comines-Warneton et prévoit des achats semi-courants lourds (pas d'information sur l'état de l'offre du bassin).
<u>Demandeur :</u>	Dubomat SPRL

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire délégué, fonctionnaire technique et fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	17/04/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	17/05/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Comines-Warneton

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/CON010/PI/2019-0025
<u>DGO4 :</u>	F0313/54010/PIC2019.2/PIUN
<u>DGO3 :</u>	20391 & D3300/54010/RGPED/2019/2/LRUST/bcath - OU

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 la transformation d'un hangar en magasin de bricolage d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 17 avril 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 mai 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune y a été également invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, vise l'implantation temporaire d'un magasin de bricolage dans un hangar existant pour une durée temporaire (SCN de 1.687 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le SRDC ne comprend pas d'information par rapport à la commune de Comines-Warneton ; que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que des achats de type semi-courants lourds sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, la commune de Comines-Warneton fait partie du bassin de consommation de Comines-Warneton (pas d'information sur l'état de l'offre du bassin au SRDC) ;

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 de celles résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

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

La demande est à mettre en parallèle avec le projet de reconfiguration du magasin Hubo localisé à 300 mètres du projet (Avenue des châteaux 88) et sur lequel l'Observatoire avait remis un avis le 3 juillet 2018 (cf. document OC/18/AV.310). Ce projet a été autorisé par les autorités régionales. Les travaux de reconfiguration de ce site dureront 2 à 3 ans. La présente demande vise à implanter un magasin de bricolage d'une SCN de 1.687 m<sup>2</sup> de SCN dans un hangar existant pour lui permettre de continuer ses activités durant les travaux. Ce magasin sera ensuite transféré sur le site de l'Avenue des Châteaux une fois les travaux achevés.

L'Observatoire du commerce attire l'attention sur le fait que le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales prévoit que les permis intégrés sont délivrés pour une durée indéterminée. En l'espèce, et cela est confirmé lors de l'audition, le site de l'Avenue des Châteaux fera l'objet de travaux conséquents qui ne permettent pas à Hubo de rester ouvert à cet endroit. Lorsque ceux-ci seront terminés, le magasin de l'Avenue de la S.I.D.E.H.O. sera transféré Avenue des Châteaux. L'Observatoire, au vu de ce contexte particulier estime que l'impact du projet sera quasi nul d'un point de vue commercial (magasin ouvert le temps des travaux en remplacement d'un autre). Il regrette cependant qu'il n'y ait pas d'alternative juridique permettant d'octroyer un permis à durée limitée dans ce type d'hypothèse puisque, idéalement, la surface ne devraient pas être réutilisée pour du commerce après le départ d'Hubo. L'Observatoire comprend néanmoins les contraintes auxquelles sont soumises le magasin.

Au vu de ces éléments et du contexte particulier dans lequel s'inscrit la demande, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

## 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

S'agissant d'une implantation temporaire durant la fermeture d'un magasin, il n'y a aucun impact en termes de mixité commerciale. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Compte tenu de spécificité du projet déjà évoquée, l'Observatoire du commerce estime que celui-ci sera sans impact en termes d'approvisionnement de proximité par rapport à la situation existante.

### 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 s'insère dans une zone industrielle. Il ressort de l'audition qu'il est entouré d'activités économiques autres que du commerce (vocation industrielle), contrairement à la situation rencontrée Avenue des Châteaux (site en travaux). Il ne convient pas que la zone soit, à terme,

complètement dévolue à du commerce. Dans la mesure où le demandeur s'engage à réintégrer le site initial, Avenue des Châteaux, l'Observatoire estime que le projet n'aura pas d'impact sur l'équilibre entre les fonctions urbaines. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

A nouveau, au vu du contexte particulier de la demande, l'Observatoire estime que le projet sera sans impact par rapport à ce sous-critère.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Le projet consiste en une implantation temporaire qui réoccupe le personnel du magasin Hubo de l'Avenue des Châteaux. Il est sans impact en termes d'emplois (pas de création ni de perte).

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

Il ressort de l'audition que le projet permet le maintien en activité du personnel du magasin Hubo de l'Avenue des Châteaux durant les travaux de reconfiguration de celui-ci, lesquels devraient s'étaler sur 2 ou 3 ans.

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

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet se situe dans un environnement constitué de bâtiments dévolus à de l'activité économique. Il n'est pas localisé à proximité d'arrêt de bus. L'Avenue de la S.I.D.EH.O. est équipée de trottoirs. L'Observatoire du commerce fait remarquer que le projet prévoit des achats semi-courants lourds ce qui implique un usage plus accru de l'automobile par rapport à d'autres courants d'achats. Par ailleurs, la situation devrait être temporaire si l'on se base sur le dossier ainsi que les propos tenus lors de l'audition. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

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

La spécificité du projet (fermeture d'un magasin et ouverture d'un autre durant la durée des travaux) n'implique pas de modification significative en termes de mobilité. Le magasin temporaire s'implantera dans un hangar existant et desservi par une voirie. Afin de l'adapter à une fonction commerciale, la création d'un parking de 42 places est prévue. L'Observatoire estime que le magasin sera accessible sans charge spécifique pour la collectivité et conclut 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 respecte ceux-ci. L'Observatoire attire l'attention sur le fait que son analyse est basée sur le fait que le magasin projeté a été présenté comme temporaire. Le représentant du demandeur a indiqué à plusieurs reprises lors de l'audition qu'une fois les travaux de restructuration du magasin Hubo de l'Avenue des Châteaux terminés, le magasin de l'Avenue de la S.I.D.E.H.O. sera fermé. L'Observatoire signale également que la réglementation ne prévoit aucun mécanisme spécifique pour ce type de situation particulière, ce qu'il regrette.

Quoi qu'il en soit, l'Observatoire du commerce émet 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 temporaire d'un magasin de bricolage dans un hangar existant. 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 temporaire d'un magasin Hubo dans un hangar existant d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Comines-Warneton.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce