

AVIS n° 60

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Sambreville

Avis adopté le 6/06/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'un supermarché Carrefour Market afin de faire passer sa SCN de 1.470 m ² à 2.818 m ² . La demande porte également sur le remplacement d'un commerce de vêtements par 2 magasins : 50 m ² nets pour un Vape Shop et 100 m ² pour un commerce de téléphonie portable.
<u>Localisation :</u>	Pré des Haz 1 à Tamines commune de Sambreville
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule commercial « Tamines » (centre de très petite ville). Bassin de consommation de Jemeppe-Sambreville pour les achats courants (situation d'équilibre)
<u>Demandeur :</u>	SA Mecco Gossent

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	30/04/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	1/06/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/SAE137/2019-0042
<u>DGO4 :</u>	4/PIC/2019/6
<u>DGO3 :</u>	D3100/92137/PPEIE/2017/2/FG/sl-PI

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 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 l'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Sambreville transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 12 avril 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 mai 2019 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un supermarché d'enseigne « Carrefour Market » actuellement exploité sur une SCN de 1.766 m² pour atteindre une SCN de 2.818 m² ; que ce commerce est inclus dans un ensemble commercial ; que la demande porte également sur le remplacement d'un commerce de vêtements qui sera divisé en 2 magasins ; que le premier concerne un Vape Shop sur 50 m² nets et que le second sera un commerce de 100 m² nets de téléphonie portable ;

Considérant que le projet se localise à Tamines, commune de Sambreville ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Jemeppe-Sambreville au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats courants ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé dans le nodule commercial « Tamines » répertorié comme étant un centre de très petite ville ;

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 Tamines, commune de Sambreville. Cette extension s'opère essentiellement par l'agrandissement d'un Carrefour Market qui souhaite voir sa SCN passer de 1.460 m² (1.766 m² dans les faits) à 2.818 m².

L'Observatoire du commerce apprécie que ce projet d'extension se réalise sur le site actuellement exploité sans envisager un déménagement. Il remarque que cet agrandissement permettra de restructurer le site de manière cohérente, particulièrement au niveau de l'accessibilité automobile.

En termes de mixité commerciale, l'impact socio-économique est relativement limité dans la mesure où l'offre est déjà existante. Toutefois, l'audition des représentants du demandeur et de la commune ont permis d'apprendre qu'il existait un réel besoin d'un renforcement de l'offre au niveau alimentaire dans cette partie assez dense de Sambreville.

Le projet permettra par ailleurs de quasiment doubler l'emploi sur le site.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet tel que prévu.

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 Tamines, commune de Sambreville. Cette extension s'opère essentiellement par l'agrandissement d'un Carrefour Market qui souhaite voir sa SCN passer de 1.460 m² (1.766 m² dans les faits) à 2.818 m².

L'impact socio-économique du projet sur la mixité commerciale à Sambreville et plus particulièrement à Tamines est limité dans la mesure où une partie de l'offre existe déjà et que le commerce ne déménage pas.

Les objectifs de cette extension sont de répondre aux standards de la chaîne de distribution, de proposer un commerce plus agréable pour la clientèle et de permettre au personnel d'évoluer dans des locaux rénovés.

L'audition des représentants du demandeur et de la commune ont permis d'apprendre qu'il existait un réel besoin d'un renforcement de l'offre au niveau alimentaire dans cette partie assez dense de Sambreville. En effet, la seule autre offre alimentaire à proximité est assurée par un Aldi dont le créneau est davantage porté sur le discount.

Au vu de ce qui précède, ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet vise une augmentation d'une offre alimentaire qui existe déjà dans un quartier densément peuplé à Sambreville. Partant du principe où le demandeur effectue son agrandissement sur site et n'envisage pas une relocalisation, 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'activité économique mixte au plan de secteur ce qui est conforme à la législation en vigueur.

Dans les faits, le commerce prend place dans un quartier résolument orienté vers les activités économiques dont des activités commerciales. Ce quartier est connu des chalands de Sambreville de telle sorte que le projet ne viendra pas rompre l'équilibre présent entre les différentes fonctions urbaines dans la commune.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'entraînera pas de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines 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 apprécie que le demandeur ait envisagé une extension sur place plutôt qu'un déménagement.

Il considère par ailleurs que cette extension permet de restructurer de manière cohérente le site du projet puisqu'il permet de revoir les accès automobiles au site.

L'Observatoire du commerce souligne également que le projet est cohérent avec le SRDC dans la mesure où il s'implante dans un nodule commercial (Tamines) répertorié comme étant un centre de très petite ville.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Sambreville. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

A court terme, l'ensemble commercial occupera 34 emplois à temps plein et 10 à temps partiel.

Non seulement le nombre net d'emplois sera sensiblement augmenté (notamment au niveau des magasiniers et des agents de caisse du Carrefour Market), mais le projet démontre en outre d'un ratio d'emplois nettement augmenté par rapport à la surface commerciale occupée.

L'Observatoire du commerce apprécie le taux d'emploi à temps plein au sein du magasin.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières par rapport à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet est localisé en bordure d'un centre de petite ville, dans une région densément peuplée. Ceci favorise les déplacements courts et évite la concentration d'un public mobilisé sur une très vaste zone de chalandise.

Les voiries autour du site ne sont pas équipées de trottoirs. Toutefois, un cheminement sécurisé en accotement est balisé à l'aide de balises en plastique jaune permettant de rejoindre la rue Victor Lagneau depuis le parking public présent au bord de la Sambre. Différents passages pour piétons sont également marqués au sol.

Aucune piste cyclable n'est présente à proximité directe du site, mais des panneaux de signalisation autorisent les cyclistes à remonter le Pré des Haz vers la rue Victor Lagneau. Le site est également présent à proximité de 2 itinéraires RAVeL longeant la Sambre.

La gare SNCB de Tamines est située à environ 350 mètres à pied du projet. Il est peu probable que la clientèle utilise spécifiquement le train pour faire des courses de biens courants. En revanche, la présence de cette gare indique la présence d'un centre densément peuplé et d'un grand nombre de navetteurs. La localisation du projet est donc favorable au passage d'utilisateurs du train pour des achats courants liés à leurs trajets quotidiens.

Le site est également localisé à proximité de plusieurs arrêts de bus dont le plus proche est situé à environ 100 mètres à l'est du site. Ces arrêts de bus desservent de nombreuses lignes à fréquence parfois très régulière (jusque 1 bus/30 min pour la ligne 58). Ceci permet de relier le site aux différentes entités locales et à de plus grands pôles (Charleroi, Gembloux, Spy...).

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet est localisé de telle sorte qu'il favorise une mobilité durable. Ce sous-critère est donc rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site du projet est localisé entre différents tronçons du Pré des Haz. Plusieurs sens uniques sont présents à proximité. Ces voiries relient le site à la N988 qui permet de rejoindre tout le réseau viaire régional.

L'Observatoire du commerce constate que le parking est suffisamment dimensionné pour éviter tout report en voirie. Par ailleurs, l'extension envisagée a permis de repenser les accès pour la clientèle motorisée ce qui paraît opportun.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, a émis une position favorable. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

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 ensemble commercial à Tamines, commune de Sambreville.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce