

## AVIS n° 56

---

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 11.278 m<sup>2</sup> à Dour.

Avis adopté le 26/06/2020

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Permis d'implantation commercial pour un ensemble commercial d'une superficie de 11.278 m <sup>2</sup> .
<u>Localisation :</u>	Rue d'Elouges à 7370 Dour
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique industrielle.
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet s'intègre dans le nodule commercial de Dour-centre (nodule secondaire d'agglomération).
<u>Demandeur :</u>	Ducadour

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	29/04/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	29/06/ 2020
<u>Référence légale :</u>	Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales.

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos références :</u>	OC.20.56.AV ChT/cr
<u>DGO6 :</u>	DIC/DOR020/2020-0049

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 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale 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 d'implantation d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>, transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 29 avril 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 17 juin 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de l'auteur de projet et du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Dour y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise la réalisation d'un ensemble commercial ; qu'en 2015, le demandeur a obtenu un permis d'urbanisme et un permis socio-économique sous l'emprise de la loi de 2004 laquelle n'organisait pas encore le permis intégré ; que le permis d'urbanisme a fait l'objet d'un recours en annulation au Conseil d'Etat, la requête ayant été rejetée, le permis d'urbanisme est actuellement confirmé ; que cependant, le délai de péremption du permis d'implantation commerciale arrive à échéance en août 2020 ; qu'il n'est pas possible pour le demandeur de mettre en œuvre son projet pour cette date ; qu'il demande donc un permis d'implantation commerciale et en profite pour demander quelques changements par rapport à la version de 2015 ;

Considérant que le projet d'ensemble commercial s'insère au sein d'un plus vaste projet immobilier déjà autorisé par permis d'urbanisme ; que le projet de reconversion des Anciennes Câbleries de Dour au sein duquel s'inscrit le nouvel ensemble commercial consiste notamment dans le programme suivant :

- Création de 96 logements ;
- L'implantation d'un ensemble commercial (présente demande) ;
- L'aménagement d'un Horeca type brasserie ;
- La création de 2 nouvelles voiries et la réhabilitation de voiries (rue des Andrieux) ;

Considérant que l'ensemble du projet est actuellement en cours de construction ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants, semi-courants légers et semi-courants lourds ;

Considérant que le projet se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour les trois types d'achat ; que le SRDC évalue le bassin de consommation de Mons-Borinage de la manière suivante : Achats alimentaires : équilibre – Achats semi-courants légers : équilibre – Achats semi-courants lourds : sous-offre ;

Considérant que le projet est situé dans l'agglomération de Mons au SRDC, lequel met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci de la manière suivante :

Forces	Faiblesses
Maintien du centre principal comme moteur de l'agglomération malgré les développements périphériques récents	Pression exercée par le nodule des Grands-Prés sur le centre principal (également en termes de développements futurs)
Présence de nodules spécialisés en équipement semi-courant léger renforçant l'attractivité de l'agglomération	Développement déstructuré et anarchique de la fonction commerciale le long de la Nationale 51 (Mons-Valenciennes)
Offre globale variée en termes d'enseignes, de concepts et de natures	Multiplication des nodules de type « soutien de petite ville » dans les parties les moins denses de l'agglomération

Considérant que le projet est repris dans le nodule commercial de Dour-centre repris au SRDC comme nodule secondaire d'agglomération pour lequel il effectue les recommandations générales suivantes :

Description	Recommandations
Centre commerçant traditionnel généraliste, localisé en milieu urbain très dense, doté d'une bonne accessibilité en transports en commun, caractérisé par une dynamique faible (taux de vacance élevé et part de grandes enseignes faible)	<p>Pour conserver leur fonction structurante et assurer une mixité des fonctions au sein des centres urbains, une intervention publique ciblée est nécessaire :</p> <p>A l'externe – Éviter la concurrence suite au développement d'un « nodule de soutien d'agglomération » ou d'un « nodule spécialisé équipement léger »</p> <p>A l'interne – Réaliser une investigation détaillée afin de dégager des pistes d'actions de relance de l'activité</p>

	commerciale
--	-------------

Le SRDC effectue les recommandations suivantes pour l'agglomération de Mons :

- « *Nécessité d'un investissement dans le centre principal afin de maintenir sa compétitivité vis-à-vis de sa périphérie ;*
- *Identifier un et un seul nodule de soutien de petite ville à reclasser en nodule de soutien d'agglomération et restreindre le développement des autres ;*
- *Restructurer la Nationale 51 et limiter son développement commercial sur deux nodules : Hornu et Jemappes parc commercial ».*

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur ; que le site a fait l'objet d'un arrêté ministériel le qualifiant de « site à réaménager ».

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

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

La demande concerne l'implantation d'un ensemble commercial. Le permis socio-économique a été délivré en 2015 et expire en août 2020. La demande vise l'implantation des commerces avec une variante par rapport à l'autorisation de 2015 telle que présentée dans le tableau ci-dessous repris intégralement du dossier introductif de la demande (p. 12 et 13).

Le projet s'insère dans le cadre de la reconversion des Anciennes Câbleries de Dour reprises à l'Inventaire du Patrimoine Monumental de la Belgique, ce site ayant été le siège d'une activité industrielle de 1868 à 2001. Le terrain a ensuite fait l'objet d'un entreposage massif de déchets industriels banaux à partir de 2004. Le bien est repris dans le périmètre du Site à Réaménager « Câbleries de Dour » approuvé par arrêté ministériel du 23 décembre 2014. La reconversion projetée vise un mix fonctionnel entre le logement, le commerce, l'Horeca et les espaces publics tout en préservant des éléments de patrimoine tels que la chaufferie et le bâtiment « caoutchouc ». Le projet semble constituer un nouveau quartier connexe au centre sans réelle ouverture par rapport à ce dernier.

L'Observatoire s'inquiète de l'ampleur du projet commercial par rapport à la taille de la commune de Dour. Cependant, forts des permis délivrés antérieurement, le complexe est en cours de construction. L'Observatoire estime dès lors qu'il y a lieu d'éviter une refonte globale du projet commercial craignant de fâcheuses conséquences sur la destination des futurs bâtiments et sur le fonctionnement même du nouveau site. Par ailleurs, le projet a le mérite d'optimiser l'utilisation du territoire en évitant le maintien d'une friche industrielle et en cela

rencontre un des objectifs du SRDC. Cependant, l'Observatoire ne peut s'empêcher de s'inquiéter quant à la rencontre d'un autre objectif du SRDC tout aussi important qui vise à « éviter la création de déséquilibre des fonctions urbaines en poursuivant la redynamisation des centres-villes ». En effet, selon l'Observatoire du commerce, le type d'achat proposé (v. tableau ci-dessous), c'est-à-dire essentiellement des achats de type courant ou semi courant-léger risque de déséquilibrer les fonctions urbaines ayant pour résultante une situation de sous-offre au centre de Dour.

L'Observatoire regrette l'absence d'un représentant de l'autorité communale lors de l'audition organisée le 17 juin 2020 au regard de l'importance du projet commercial (11.278 m<sup>2</sup>) par rapport à la taille de la commune de Dour.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est globalement favorable au projet pour autant que les surfaces dont l'enseigne n'est pas définie, ne soient pas affectées à des achats semi-courants légers et, plus spécifiquement, de l'équipement de la personne.

Enseigne	Catégorie d'achat	Typologie d'achat	Assortiment	SCN autorisées	SCN projetées	Delta (m <sup>2</sup> )
Aldi	Courant	Alimentation	Alimentation générale	1.200	1.285	85
Carrefour Market	Courant	Alimentation	Alimentation générale	1.387	1.248	-139
Zeeman	Semi-courant léger	Equipement de la personne	Vêtements et chaussures	309	301	-8
	Semi-courant léger	Equipement de la personne	Soins du corps	50	50	0
Bristol	Semi-courant léger	Equipement de la personne	Chaussures	715	616	-99
Wibra	Semi-courant léger	Equipement de la personne	Vêtements et chaussures	359	335	-25
Non Définie	Semi-courant léger	Equipement de la personne	Vêtements et chaussures	616	883	267
Trafic	Semi-courant léger	Equipement de la personne	Vêtements et chaussures	667	620	-47
	Semi-courant léger	Equipement de la maison	Articles de ménage et décoration	333	310	-24
	Semi-courant léger	Equipement de la personne	Soins du corps	333	310	-24
	Semi-courant léger	Equipement de loisir et/ou professionnel	Librairie, Multimédia	250	232	-18
	Semi-courant léger	Equipement de loisir et/ou professionnel	Autres	83	77	-6
Action	Semi-courant léger	Equipement de la maison	Articles de ménage et décoration	269	262	-7
	Semi-courant léger	Equipement de la personne	Vêtements et chaussures	90	87	-2
	Semi-courant léger	Equipement de la personne	Soins du corps	90	87	-2
	Semi-courant léger	Equipement de loisir et/ou professionnel	Librairie, Multimédia	90	87	-2
	Semi-courant léger	Equipement de loisir et/ou professionnel	Autres	90	87	-2
	Semi-courant lourd	Equipement de la maison	Bricolage	90	87	-2
	Semi-courant lourd	Equipement de loisir et/ou professionnel	Animaux	90	87	-2
	Courant	Alimentation	Alimentation générale	45	44	-1
	Semi-courant léger	Equipement de loisir et/ou professionnel	Sport	45	44	-1

Kruidvat	Semi-courant léger	Equipement de la personne	Soins du corps	182	206	25
	Semi-courant léger	Equipement de la maison	Articles de ménage et décoration	109	124	15
	Semi-courant léger	Equipement de loisir et/ou professionnel	Librairie, Multimédia	36	41	5
	Courant	Alimentation	Alimentation générale	36	41	5
Non Définie	Semi-courant léger	Equipement de la personne	Vêtements et chaussures	359	0	-359
Non Définie	Semi-courant lourd	Equipement de la maison	Appareils	359	0	-359
Non Définie	Semi-courant léger	Equipement de la maison	Articles de ménage et décoration	0	372	372
	Semi-courant lourd	Equipement de la maison	Mobilier et Bricolage	0	372	372
Non définie	Semi-courant lourd	Equipement de la maison	Mobilier	538	0	-538
Poils & Plumes	Semi-courant léger	Equipement de loisir et/ou professionnel	Animaux	0	552	552
Hubo	Semi-courant lourd	Equipement de la maison	Bricolage	2.210	2.429	219
<b>Total</b>				<b>11.028</b>	<b>11.278</b>	<b>250</b>

## 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

L'ensemble commercial serait composé de 2.617,6 m<sup>2</sup> en achats courants, 5.684,07 m<sup>2</sup> en achats semi-courants léger et 2.976,14 m<sup>2</sup> en achats semi-courants lourds.

En comparaison avec le permis autorisé en 2015 l'objet de la demande présente une diminution de 50 m<sup>2</sup> en alimentation, de 274 m<sup>2</sup> en équipement de la personne, de 308 m<sup>2</sup> en équipement de la maison lourd, et de 3 m<sup>2</sup> en équipement de loisir et/ou professionnel lourd. En contrepartie, le projet représente une augmentation de 357 m<sup>2</sup> en équipement de la maison léger et de 527 m<sup>2</sup> en équipement de loisir et/ou professionnel léger. Ainsi, les changements demandés sont relativement faibles en termes de SCN par type d'achats par rapport à ce qui été autorisé en 2015. Le mix commercial est similaire à ce qui était projeté.

Les enseignes qui composeront l'ensemble apporteront une offre commerciale variée dans tous les types d'achats et assureront une complémentarité avec l'offre du centre de Dour.

L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet augmentera l'offre du bassin de Mons-Borinage en ce qui concerne les achats semi-courants légers (à l'équilibre) à hauteur de 4,2%. Il augmente l'offre du bassin à hauteur de 2,38 % en ce qui concerne les achats courants (à l'équilibre) et il augmente l'offre du bassin à hauteur de 1,89 % en ce qui concerne les achats semi-courants lourds (sous-offre).

Cependant, le vade-mecum relatif aux implantations commerciales précise pour ce sous-critère qu'il y a lieu « *d'éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné.* ». C'est précisément ce que l'Observatoire du commerce craint à l'échelle communale par rapport au centre de Dour et particulièrement en ce qui concerne les achats semi-courants légers. Il se demande si le programme commercial n'est pas excessif compte tenu du contexte communal.

Il constate que deux cellules ne sont pas encore dédiées à une enseigne précise. Compte tenu des éléments évoqués ci-dessus, il importe d'éviter d'accentuer l'offre en équipement de la personne de manière à répondre aux recommandations du SRDC en ce qui concerne ce type de nodule à savoir d'éviter le développement d'un nodule « spécialisé en équipement léger ». Par ailleurs, le projet engendre le déplacement de l'enseigne Hubo du centre de Dour vers le site en projet, ce déplacement génèrera une vacance au centre de Dour laquelle pourrait être avantageusement comblée par une enseigne offrant des achats semi-courants légers.

L'Observatoire estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

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

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

Il ressort du vade-mecum relatif aux implantations commerciales que l'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres-villes. Si l'ensemble du projet de réaménagement du site des câbleries présente un bel équilibre de fonctions par le développement de logements, d'espaces publics et de commerces et réaffecte avantageusement un chancre urbain, il semble créer un nouveau quartier connexe au centre mais sans réelle ouverture par rapport à ce dernier. Il ne faudrait pas que l'accentuation de la fonction commerciale sur le site soit prédominante par rapport à celle que l'on trouve dans le centre. L'Observatoire craint que le mix commercial proposé influe sur celui du centre de Dour et y génère une perte de l'animation favorisant notamment la création de nouveaux chancres. Cependant, comme explicité ci-dessus, le projet présente l'avantage de réhabiliter lui-même un chancre industriel et il est en cours de construction sur la base d'un permis d'urbanisme et d'un permis socio-économique ce dernier étant sur le point d'être périmé. Cette situation implique qu'une refonte du projet commercial n'est guère envisageable au vu du risque important de conséquences sur l'affectation des bâtiments en cours de construction et sur le fonctionnement du nouveau quartier.

L'Observatoire estime que ce sous-critère n'est pas compromis pour autant que les surfaces dont l'enseigne n'est pas définie ne soient pas affectées à l'équipement de la personne.

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

Il ressort du vade-mecum relatif aux implantations commerciales que les objectifs poursuivis par ce sous-critère sont de : «

- *Garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique ;*
- *Optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive du bâti. »*

Le projet rencontre ces objectifs dans la mesure où il réaffecte un site industriel, tout en conservant le patrimoine.

Par ailleurs, il ressort de l'arrêté ministériel du 23 décembre 2014 relatif au périmètre de site à réaménager que plusieurs alternatives sont possibles pour le réaménagement du site dont l'affectation de type « activité économiques mixte ». Le dispositif de l'arrêté précise les éléments suivants quant à cette affectation :

*« L'introduction de petites activités économiques (commerces, Horeca) au sein du site est une option pertinente pour plusieurs raisons :*

- *Ce type d'activité permet de réintroduire le site dans le tissu urbanisé et contribue à la redynamisation socio-économique de la ville de Dour par la création d'emplois peu qualifiés ;*
- *La proximité du site aux activités économiques déjà présentes permettra de renforcer et non de diviser le pôle économique de Dour ;*
- *La démolition des vieux hangars permettra l'élargissement de la voie du Prêtre et l'ouverture du site vers l'extérieur ;*
- *L'installation de ce type d'activité devrait engendrer peu de nuisances pour les riverains et permet de créer des commerces de proximité ;*
- *La rénovation et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt culturel et patrimonial est possible. »*

Le projet d'ensemble commercial s'inscrit donc dans une stratégie d'aménagement étudiée pour la commune de Dour.

Afin d'assurer au mieux l'intégration paysagère du site, son articulation avec les différentes fonctions et la qualité des espaces de vie, l'Observatoire estime qu'il est impératif d'agrémenter le parking de 373 emplacements par la plantation d'un arbre pour 4 emplacements.

Moyennant le respect de cette condition, l'Observatoire estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif que le projet prévoit 146 emplois dont 61 à temps plein et 85 temps partiels pour un total de 119 équivalents temps plein.

L'Observatoire du commerce regrette que l'ensemble commercial présente un déséquilibre entre les emplois à temps plein et les emplois à temps partiel. Il considère que ceux-ci doivent être répartis de manière équivalente (moitié – moitié). Il estime donc que ce sous-critère est partiellement rencontré.

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

Il ressort du dossier administratif que le demandeur du projet sera attentif et veillera au respect de l'ensemble de la législation en matière de protection du consommateur par les enseignes du présent projet. Cette phrase type ne procure pas d'éléments permettant à l'Observatoire d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Les projets s'insèrent à proximité d'un quartier de type urbain dense, dans une commune de plus de 16.000 habitants à proximité de commerces, services, d'Horeca et habitations. Le site est accessible à pied notamment depuis la rue du Roi Albert qui dispose de trottoirs et qui permet de relier le projet et le centre de Dour. Beaucoup d'autres voiries avoisinant le projet sont également équipées de trottoirs. Par ailleurs, le projet prévoit des logements ce qui permettra aux futurs habitants de se rendre dans les commerces à pied.

Les voiries avoisinantes ne sont pas équipées de cheminements spécifiques pour les vélos. Deux lignes de RAVel passent à proximité (98 Mons-Quiévrain et 98 A Dour- Honnelles).

A l'intérieur du site la mobilité piétonne et cycliste a été étudiée.

Le projet dispose d'un arrêt de bus TEC situé à proximité, « Dour Rue d'Elouges », et desservi par deux lignes de bus avec en moyenne un bus par heure dans les deux sens de circulation.

L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le site s'implante le long de la rue d'Elouges (N552), axe de pénétration de Dour. Deux entrées au site sont prévues, une à l'ouest et une à l'est. Les accès pour les camions de livraison ont été étudiés également.

Le parking comptera 373 places, soit une place pour 9,8 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette (dont 21 places pour PMR).

L'Observatoire 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. Il en ressort que le projet respecte la grande majorité des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. 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 conditionnel en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'implantation d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Dour, moyennant le respect des conditions suivantes :

- agrémenter le parking par la plantation d'un arbre pour 4 emplacements.
- ne pas affecter les surfaces dont l'enseigne n'est pas définie à l'équipement léger et, plus spécifiquement de l'équipement de la personne.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce