

AVIS n° 10

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale portant sur une surface commerciale nette globale de plus de 2.500 m² à Anderlues

Avis adopté le 21 janvier 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Permis d'implantation commerciale pour l'extension d'un ensemble commercial par adjonction d'un magasin JYSK dans un bâtiment existant.
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Mons, 195-201, 6150 Anderlues (Province de Hainaut).
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat.
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet n'est pas repris dans une agglomération. Il se situe dans le bassin de Charleroi pour les trois courants d'achats, lequel est en situation de suroffre pour les achats courants et en situation de sous-offre tant pour les achats semi-courants légers que pour les achats semi-courants lourds. Il se situe également dans un nodule de soutien de (très) petite ville (nodule d'Anderlues).
<u>Demandeur :</u>	I.SND S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales.
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	9/12/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	06/02/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 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.21.10.AV ChT/cri
<u>Réf. SPW économie :</u>	DIC/ANS001/2020-0144

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 la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension d'un ensemble commercial de plus de 2.500 m² par l'adjonction d'un magasin JYSK dans un bâtiment existant, réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 9 décembre 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 janvier 2021 afin d'examiner le projet ; qu'un représentant de la société demanderesse et un représentant de la commune ont été invités à une audition ce même jour ; que deux représentants de la société demanderesse étaient présents lors de l'audition ;

Considérant que le projet se situe dans le bassin d'achat de Charleroi pour les trois courants d'achats ; que les achats courants sont en situation de suroffre, les achats semi-courants légers et les achats semi-courants lourds sont en situation de sous-offre au schéma régional de développement commercial ; que le projet est également localisé dans le nodule commercial d'Anderlues répertorié comme nodule de soutien de (très) petite ville ;

Considérant que le schéma régional de développement commercial effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 87) :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transports en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville Éviter ce type de développement au sein des agglomérations Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; qu' 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 et des éléments apportés lors de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Il y a préalablement lieu de préciser que le bâtiment en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme et d'un permis socio-économique avant l'entrée en vigueur du décret wallon relatif aux implantations commerciales. Le permis d'urbanisme a été mis en œuvre endéans les délais et le permis socio-économique n'a été mis que partiellement en œuvre et est actuellement périmé. Selon ce dernier permis, le bâtiment concerné aurait dû abriter un magasin d'articles de sport et un magasin de décoration.

Le site est localisé en dehors d'un centre, et se développe de manière linéaire le long de la Ngo. Même si ce type de développement n'est pas à privilégier, la situation est existante et le projet tend à combler une cellule vacante, il assurera donc un renouveau commercial et maintiendra l'activité du pôle commercial en vue d'éviter la création de chancres. Par ailleurs, le type d'achat proposé (vente de mobilier) est plus adapté à cette localisation que l'équipement de la personne autorisé initialement. En effet, l'équipement de la personne participe plus facilement au dynamisme des centres urbains.

L'Observatoire du commerce est favorable par rapport à 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

La présente demande vise à occuper un bâtiment destiné au départ à un commerce dédié à l'équipement de la personne. L'enseigne projetée (vente de produits d'équipement de la maison) est plus adaptée à la localisation du bâtiment, à savoir en dehors d'un centre le long de la Ngo afin de privilégier les produits de l'équipement de la personne dans les centres. Par ailleurs, l'enseigne apportera une diversité commerciale dans le nodule de la Chaussée de Mons par la vente de petit mobilier, mobilier d'appoint, décoration, literie ... JYSK complètera également les magasin Usico et Seats&Sofas ou encore Extra présent de l'autre côté de la commune.

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

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

Il ressort du dossier de demande que le rayonnement commercial d'Anderlues est d'ordre supra local et l'offre en place est proportionnée au nombre d'habitants de sa zone d'attraction comme au nombre important de ses visiteurs (en ce compris les habitants de Binche, Morlanwelz, Fontaine-L'Évêque, Thuin). Le projet ajustera les proportions entre les 3 courants d'achats au sein de cet ensemble commercial en y apportant des produits semi-courants lourds. Le nodule est actuellement dominé par les achats de type semi-courant léger. Par ailleurs le projet présente une taille modérée (883 m²) pour ce courant d'achat. Le SRDC place Anderlues dans le bassin de consommation de Charleroi lequel est en situation de sous-offre pour les achats de type semi-courant lourd. Par ailleurs, le bassin de consommation de La Louvière lequel est limitrophe à Anderlues est quant à lui en situation de forte sous-offre. L'arrivée de l'enseigne JYSK comblera pour partie ces situations de sous-offre pour permettre aux consommateurs locaux de s'équiper dans ce courant d'achat.

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

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

L'ensemble commercial est organisé en ruban le long d'une route (N90), cette dernière assure la liaison entre différents lieux de vie. Les fonctions économiques et commerciales sont prédominantes le long de cet axe routier. Le bâtiment est existant et son occupation contribuera à l'activité du pôle. Au vu de ces éléments, le projet ne saurait être de nature à aggraver le déséquilibre des fonctions.

L'Observatoire du commerce conclut 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

Le projet s'implante au cœur d'un ensemble commercial dans une cellule vacante. Il s'agit dès lors d'apporter un renouveau commercial. Le projet optimise l'utilisation du territoire en évitant la création d'une friche et une dispersion excessive du bâti.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

JYSK a l'intention d'embaucher 9 personnes pour ce magasin (4 temps pleins et 5 temps partiels – 3x20h/sem. et 2x12h/sem.). La densité d'emplois sera de 9 emplois pour 883 m² de surface nette, soit 98 m² par employé. Le demandeur précise que cette densité d'emploi est suffisante pour le secteur du semi-courant lourd d'autant plus qu'aucune manutention quotidienne ne sera requise, car presque tous les produits sont entreposés directement dans la surface de vente.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que ces nouveaux emplois seront tous exercés sous l'égide de la commission paritaire 311 et dans le respect des conventions collectives des secteurs, lesquelles garantissent conditions générales de travail et barèmes. Il s'agit d'emplois durables et de qualité lesquels ne nécessitent pas de compétences particulières et élevées. Grâce aux formations internes assurées par les enseignes, ces emplois peuvent être choisis parmi la main d'œuvre locale, jeune et parfois peu qualifiée. De plus, le travail s'exercera dans un environnement rénové.

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler quant à ce critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

L'ensemble commercial dispose de 3 accès. L'accès principal, à hauteur du futur magasin JYSK équipé d'une bande de tourne-à-gauche sur la Ngo. Un accès secondaire derrière Krëfel, donnant sur le Chemin de Herchies (surtout utilisé pour les manœuvres de sortie de l'ensemble commercial). Un accès facultatif par le site McDonald's. La clientèle motorisée dispose donc d'une excellente accessibilité. Par ailleurs, le site est accessible en transports en commun. Un arrêt de bus se trouve juste en face de l'ensemble commercial (Arrêt Trafic). Même si ce type d'achat est peu propice à la mobilité douce, il y a lieu de constater qu'une piste cyclable longe le site et qu'un passage clouté, sécurisé par des plots, permet de traverser la chaussée à hauteur de Trafic et de l'arrêt de bus.

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler quant à ce critère.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet concerne une modification de natures d'activités commerciales dans un ensemble commercial existant et ne nécessite aucun aménagement spécifique.

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

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'abstient dans le cadre de la délibération.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** sur la demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension d'un ensemble commercial de plus de 2500m² par l'adjonction d'un magasin JYSK dans un bâtiment existant à Anderlues.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce