CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 163

Demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Soignies

Avis adopté le 03/11/2021

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 29
coralie.rigo@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Extension de la SCN de l'ensemble commercial Les Archers (450 m²) et actualisation d'un projet autorisé. Le projet implique l'arrivée d'un magasin Eldi et d'un magasin X²O (non soumis à permis) afin de combler 2 cellules vides.
Localisation :	Rue des Archers, 1 7060 Soignies (Province de Hainaut)
Situation au plan de secteur :	Zone d'activité économique industrielle
Situation au SDC :	Proposition de modification du PS (vers une zone d'activité économique mixte)
Situation au SRDC :	Agglomération : / Nodule : / Bassin de consommation : achats semi-courant lourd (Soignies, suroffre).
Demandeur :	Probuild & Associés S.R.L.

CONTEXTE DE L'AVIS

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
Date de réception de la demande d'avis :	19/10/2021
Référence légale :	Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Autorité compétente :	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

Nos Références :	OC.21.163.AV SH/cri
Réf. SPW Economie. :	DIC/SOS040/2021-0159
Réf. SPW Territoire :	2173850 F0412/55040/PIC/2021/3/FD
Réf. Commune :	OMA/jrg/ile/20211004

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 l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 19 octobre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 27 octobre 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que d'une représentante de la commune de Soignies a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à étendre un ensemble commercial existant ; que la SCN de l'ensemble commercial après projet représentera 8.059 m² (la SCN actuelle étant de 7.609 m²) ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet n'est pas localisé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet implique des achats semi-courants lourds (bassin de Soignies, situation de suroffre) ;

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Soignies dispose d'un schéma de développement communal et que le projet s'y trouve dans un espace devant faire l'objet d'une révision de plan de secteur (vers une zone d'activité économique mixte) ;

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 sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à implanter un magasin Eldi (situé chaussée du Roeulx) et un magasin X²O (non soumis à permis) afin de combler 2 cellules situées dans un ensemble commercial autorisé en 2015 par un permis socio-économique (Les Archers) dont pour X²O un étage difficilement commercialisable. Il permettra de finaliser la commercialisation du site et de clarifier la situation administrative de l'ensemble commercial, les SCN par enseignes étant précisées dans la demande. Actuellement, l'ensemble commercial présente une SCN de 7.609 m² et elle sera de 8.059 m² après le projet (soit une extension de 450 m² de SCN)[1].

Il ressort de l'audition que le magasin Eldi a ouvert ses portes sans attendre l'octroi du permis intégré. L'Observatoire du commerce entend se prononcer indépendamment de la politique du fait accompli. Il ne peut cependant accepter le comportement qui consiste à implanter un magasin sans les autorisations préalables légalement requises.

Au niveau du fond, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il estime que la nouvelle localisation, entre les carrières du Hainaut et le centre, est mieux adaptée (rapprochement du centre, contexte bâti plus compact) que l'emplacement actuel. En outre, il permet de faire glisser le courant d'achats vers une dominante d'équipement lourd alors qu'au départ l'ensemble était axé sur l'équipement de la personne. Cette démarche est plus en phase, vu la localisation du complexe, avec la politique de développement commercial actuellement prônée par la Région wallonne.

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'offre proposée par Eldi est existante à Soignies puisque le magasin était auparavant situé chaussée du Roeulx. Il ressort du dossier administratif que le projet a pour effet d'étendre la SCN de l'ordre de 100 m² par rapport à la précédente implantation, ce qui est raisonnable. L'Observatoire du commerce estime au vu de ces éléments que le projet n'aura pas d'impact significatif sur la mixité commerciale de Soignies ou du bassin de consommation. Il estime que ce sous-critère est respecté.

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

Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, l'offre proposée par Eldi est existante puisque la demande s'inscrit dans le cadre d'un déplacement sur une courte distance. Elle sera légèrement augmentée mais tout à fait absorbable. Il ressort en effet de l'audition que les indicateurs sociodémographiques sont favorables sur Soignies (croissance démographique et revenus). L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

[1] Le permis socio-économique délivré le 19 août 2015 prévoyait une SCN de 9.680 m². Il n'a pas été intégralement mis en œuvre, ce qui implique qu'un solde de 2.071 m² de SCN a été périmé.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

La fonction commerciale a été autorisée par un permis socio-économique délivré le 19 août 2015. En outre, le projet a pour effet de rapprocher le magasin Eldi du centre, l'ensemble commercial Les Archers étant localisé en bordure du tissu bâti de Soignies. Cela a pour effet d'assurer une meilleure complémentarité des fonctions entre centre et périphérie. Précédemment, Eldi était situé le long de la chaussée du Roeulx, au sud-est du centre de Soignies et plus en périphérie.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire 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

Il ressort de l'audition que le complexe commercial Les Archers a été réalisé sur une friche, laquelle a par conséquent été éradiquée. Il s'agit de finaliser l'occupation du site. Le schéma de développement communal propose d'ailleurs une modification du plan de secteur afin de l'inscrire en zone d'activité économique mixte (celui-ci étant actuellement en zone d'activité économique industrielle).

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce souligne que le magasin Eldi était situé le long de la chaussée du Roeulx, dans un contexte marqué par un développement linéaire de commerces alors que le site concerné par la demande regroupe plusieurs enseignes de manière compacte. En outre, son déplacement n'engendrera pas une friche car la cellule sera reprise par Hubo. Enfin, la localisation au sein des Archers permet de rapprocher le magasin du centre-ville.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le déplacement du magasin Eldi permet de maintenir et de pérenniser l'emploi existant. Par ailleurs, X^2O engendrera 4 nouveaux emplois.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet, ainsi que cela est démontré dans le dossier administratif, est facilement accessible en voiture (le long de la N6 qui traverse Soignies en partie nord, en bordure du centre). Il est également

accessible en transport en commun et a pied. Par contre, le tronçon de la N6 le long de laquelle est situé l'ensemble ne dispose pas de piste cyclable. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est prévu dans un ensemble commercial existant et pourvu des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Un rond-point a été financé par le développeur lors du développement du complexe. Il y a en outre un vaste parking (182 places à ciel ouvert, 64 emplacements sous l'AD Delhaize et 43 emplacements à destination des employés). Enfin, l'endroit est desservi par plusieurs lignes de bus. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induit pas d'aménagements spécifiques supplémentaires à charge de la collectivité. Ce sous-critère est rencontré.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

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 émet un avis **favorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Soignies.

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

Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce