

AVIS n° 28

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial dont la SCN est supérieure à 2.500 m² à Quaregnon (deuxième demande)

Avis adopté le 02/03/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension et transformation d'un complexe commercial à Quaregnon.
<u>Localisation :</u>	Route de Mons – Rue Jules Destrée à Quaregnon (Province du Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté
<u>Situation SDC :</u>	Zone d'équipement commercial, en zone d'extension d'habitat différé et en zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule commercial « Wasmuel » répertorié comme un nodule de soutien d'agglomération. Bassin de consommation de Mons (en situation d'équilibre pour les achats courants et semi-courants légers et en situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds).
<u>Demandeur :</u>	Prospect RE Development SPRL

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	10/02/2021
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	10/04/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos réf. :</u>	OC.21.28.AV SH/cr
<u>Réf. SPW Economie :</u>	DIC/QUNo65/2021-0006
<u>Réf. SPW Territoire :</u>	2137463 & F0316/53065/PIC/2021.1/PIUR

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 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 surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Quaregnon transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 10 février 2021 ;

Vu les antécédents administratifs du dossier ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 24 février 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que du Bourgmestre de la commune de Quaregnon a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un ensemble commercial existant le faisant passer d'une surface commerciale nette de 3.124 m² à 6.424 m² ; qu'il vise l'extension d'un supermarché Aldi sur place, la relocalisation au sein d'une extension du complexe commercial d'un showroom « Au coin du Feu » après démolition de l'ex concession automobile et de 2 maisons, l'implantation de 2 nouvelles enseignes commerciales dans la segmentation des achats semi-courants lourds soit « Electro Dépôt » et « JYSK » ; qu'en complément à la présente demande de permis, le projet accueillera une taverne et un fastfood Burger King ; qu'un commerce de mobilier design est prévu dans l'espace prévu pour une taverne dans le projet autorisé le 28 septembre 2020 ;

Considérant que le projet se localise à Quaregnon ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Mons au Schéma Régional de Développement Commercial pour les 3 courants d'achats ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour les achats courants et semi-courants légers et en situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet au sein du nodule commercial de « Wasmuel » répertorié comme étant un nodule de soutien d'agglomération ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou	Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération

<p>peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération</p>	<p>Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations</p> <p>Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun</p> <p>Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations</p>
---	---

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat ainsi qu'en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Quaregnon dispose d'un schéma de développement communal et que le projet s'y implante en « zone d'équipement commercial, en zone d'extension d'habitat différé et en zone d'habitat » ;

Considérant que le projet est localisé sur un bien concerné par un schéma d'orientation local ; que le projet est repris, dans la carte d'orientation, dans les zones suivantes : « activité commerciale, stockage et stationnement », « logement groupé », « petit immeuble à appartements », « petit immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial », « espace vert planté », « jardin », « placette plantée », « voirie plantée », « pour bassin d'orage » ;

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 :**

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

Le projet vise à étendre un ensemble commercial existant à Quaregnon. L'Observatoire du commerce constate que deux commerces au sein du périmètre du projet, Aldi et Au coin du Feu, visent un agrandissement sur place. Deux autres enseignes, Electro Dépôt et Jysk comptent profiter de cette extension globale pour s'implanter dans la région montoise sans qu'il s'agisse de relocalisation. La SCN de l'ensemble est de 3.124 m² et sera de 6.424 m² après le projet.

L'Observatoire du commerce souligne qu'il a examiné un projet quasi identique le 5 décembre 2018 en première instance et le 5 août 2019 dans le cadre d'un recours. Il avait remis un avis favorable lequel avait été réitéré dans le cadre du recours. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que la Commission de recours des implantations commerciales a octroyé le permis intégré le 28 septembre 2020. Les travaux sont en cours et les commerces devraient ouvrir dans le courant du mois d'avril 2021.

Il ressort à nouveau de l'audition et du dossier que, d'un point de vue commercial, le projet est quasi identique à celui précédemment examiné par l'Observatoire du commerce. Le représentant du demandeur explique que l'espace de 250 m² au départ prévu pour de l'Horeca sera dédié à un magasin spécialisé dans l'ameublement design (semi-courant lourd). Le contexte sanitaire actuel (Covid-19)

n'a pas permis de trouver un amateur pour une activité Horeca. Le projet a été réintroduit dans sa globalité afin d'en assurer la sécurité juridique.

L'Observatoire souligne que le changement demandé est marginal au regard de l'ampleur du projet (250 m² de SCN pour un ensemble commercial d'environ 6.500 m² de SCN) et que la demande est sans impact par rapport à la situation précédemment examinée. Ainsi, l'Observatoire considère que l'argumentation développée dans le cadre du premier projet reste applicable à celui qui lui est présenté. Il réitère par conséquent les avis précédemment émis (cf. annexe, avis sur recours lequel reproduit l'avis de première instance).

D'une manière plus générale, l'Observatoire recommande que les autorités locales se dotent d'un schéma communal de développement commercial en vue d'appréhender et de définir la stratégie à mener pour le développement de l'appareil commercial sur Quaregnon mais également à une échelle supra locale.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension d'un complexe commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Quaregnon. Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, s'est abstenu dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce

Annexe : Avis du 5 août 2019 relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension d'un ensemble commercial dont la SCN est supérieure à 2.500 m² à Quaregnon (recours)(OC.19.91.AV)

Considérant qu'un tiers a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision d'octroyer sous conditions le permis intégré par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis l'avis suivant :

« 1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à étendre un ensemble commercial existant à Quaregnon. L'Observatoire du commerce constate que deux commerces au sein du périmètre du projet, Aldi et Au coin du Feu, visent un agrandissement sur place. Deux autres enseignes, Electro Dépôt et Jysk comptent profiter de cette extension globale pour s'implanter dans la région montoise sans qu'il s'agisse de relocalisation.

En termes de mixité commerciale, le projet sera essentiellement orienté vers les achats semi-courants lourds ce qui semble cohérent au vu de sa localisation au sein d'un nodule de soutien d'agglomération au SRDC.

Le projet permet de revitaliser un complexe commercial en perte de vitesse et supprime par la même occasion une friche commerciale et deux maisons abandonnées.

L'Observatoire du commerce apprécie qu'une large concertation ait été réalisée avec les différentes autorités (DGO6, DGO4, commune et DGO1) ce qui a permis d'aboutir à un projet consensuel. Il note également que le demandeur a choisi l'option d'une revitalisation du complexe avec extension sur place en lieu et place d'un déménagement. L'Observatoire du commerce se réjouit de cette orientation.

L'Observatoire du commerce regrette toutefois que le projet soit déconnecté de la zone d'aménagement communal concerté derrière le site du projet mais également des quartiers résidentiels directement voisins. Aucune perméabilité n'est ainsi prévue et ce, pour des raisons de sécurité.

En termes d'accessibilité, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne générera pas une mobilité durable. Cela s'explique de par son offre commerciale essentiellement orientée vers des produits pondéreux mais également par le fait que l'accessibilité piétonne pour les quartiers résidentiels voisins s'avère complexe.

L'accès en voiture ainsi que la mobilité interne au sein du site du projet ne paraît pas optimale. Toutefois, l'Observatoire du commerce comprend que cette accessibilité est le résultat d'un consensus trouvé entre les différentes autorités et le demandeur.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet, malgré certaines faiblesses évidentes, est opportun pour les chalands du bassin de consommation de Mons.

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 Quaregnon. L'Observatoire du commerce constate que deux commerces au sein du périmètre du projet, Aldi et Au coin du Feu, visent un agrandissement sur place. Deux autres enseignes, Electro Dépôt et Jysk comptent profiter de cette extension globale pour s'implanter dans la région montoise sans qu'il s'agisse de relocalisation.

L'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mixité commerciale en permettant à de nouveaux prestataires de service de s'implanter dans la région montoise. Il apprécie par ailleurs que deux commerces s'étendent sur place.

Au niveau de la globalité du projet, l'Observatoire du commerce estime qu'il sera particulièrement attractif avec la présence notamment d'Aldi (déjà présent), d'Electro Dépôt (nouvelle localisation) et d'un fastfood Burger King (hors du champ de la présente demande de permis).

Enfin, l'Observatoire du commerce apprécie la cohérence de l'offre commerciale du projet puisque cette dernière s'oriente essentiellement dans une offre d'achats semi-courants lourds dans un nodule commercial de soutien de l'agglomération montoise.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mixité commerciale de la commune et du bassin de consommation de Mons. Ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'ensemble commercial projeté propose une offre dans les 3 courants d'achat avec une prédominance nette dans les achats semi-courants lourds. Le projet dessert essentiellement le bassin de consommation de Mons. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation d'équilibre pour les achats courants et de sous offre pour l'équipement semi-courant léger et lourd.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne modifie que très peu l'équilibre en achats courants puisque le seul commerce qui propose cette offre est Aldi qui est déjà présent sur place et compte juste s'agrandir.

Pour les achats semi-courants légers et lourds, le projet répond à une sous offre constatée dans le SRDC et tente donc de rééquilibrer l'offre commerciale du bassin de consommation de Mons.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce estime que le projet, de par sa spécialisation en vente de biens pondéreux, est complémentaire avec l'offre commerciale d'un centre-ville tel que celui de Mons.

Dès lors, 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'habitat et en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur. Le projet s'inscrit également dans le schéma d'orientation local de Quaregnon et s'écarte des orientations préconisées dans ce document.

Il ressort de l'audition du demandeur qu'il a introduit une annexe à la présente demande de permis justifiant l'ensemble des écarts aux différents normatifs et d'orientation.

Dans les faits, le commerce s'implante sur un site qui propose déjà une activité commerciale. Il permet également de supprimer une friche commerciale et deux habitations abandonnées.

Le projet se localise sur un axe présentant une mixité fonctionnelle évidente puisque proposant les fonctions économiques, commerciales, de services et résidentielles.

Localisé en périphérie de l'agglomération montoise, l'Observatoire du commerce estime que le projet, de par sa spécialisation en vente de biens pondéreux, est complémentaire avec l'offre commerciale d'un centre-ville tel que celui de Mons. En ce sens, l'Observatoire du commerce considère que le projet respecte les orientations du SRDC.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le cadre de vie des quartiers existants de Quaregnon est préservé 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 a pris acte du soutien de la commune de Quaregnon au projet. Il comprend également que le demandeur ait dû composer avec une situation existante, situation moins confortable que de démarrer d'une page blanche.

Toutefois, il ressort de l'audition du demandeur que le projet s'avère imperméable pour les chalands des quartiers résidentiels voisins. Le projet devra manifestement être clôturé, compromis trouvé pour des raisons de sécurité. L'Observatoire du commerce regrette ce fait et notamment le manque de connexion avec les futurs quartiers de la ZACC derrière le site du projet. Cet élément montre clairement que le projet s'implante telle une unité commerciale totalement indépendante des quartiers voisins.

Par ailleurs, le plan d'implantation du projet n'est pas optimal puisque proposant deux zones sur le site du projet : la zone Aldi – Foir'Fouille – Ixina et la zone Jysk – Electro Dépôt. Chaque partie disposera de parkings connectés par un passage à l'avant du site. La circulation des chalands voulant se déplacer d'une zone à l'autre à pied ne paraît pas aisée ou du moins pratique. L'Observatoire du commerce considère donc que le plan d'implantation du projet est perfectible.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Quaregnon. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

L'emploi actuel sur le complexe commercial existant est de 31 personnes (27 temps partiels et 4 temps plein). Ixina emploie par ailleurs 11 personnes (qui ne sont pas comptabilisées par Logic puisque ne rentrant pas dans le champ d'application du décret sur les implantations commerciales).

L'extension prévue permet l'embauche de 28 personnes supplémentaires (24 temps partiels et 4 temps plein) dans les commerces. La taverne et le Burger King permettront en plus la création de 51 emplois.

Au niveau de la zone de Quaregnon et de Mons-Borinage, l'Observatoire du commerce apprécie cette création d'emplois nouveaux dans le contexte du fort taux de chômage en présence.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Au vu de l'attractivité commerciale évidente du complexe, l'Observatoire du commerce considère que les emplois existants et à venir sont pérennisés.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet s'implante à proximité de quartiers d'habitation à Quaregnon. Les chalands y résidant pourraient être amenés à s'y rendre à pied. Malheureusement, il s'avère que l'ensemble du site du projet sera clôturé imposant donc un contournement du site pour les piétons. L'Observatoire du commerce considère que cet aspect n'incite pas les chalands à utiliser d'autres modes de transports que la voiture.

Pour les chalands provenant du bassin de consommation de Mons, l'Observatoire du commerce constate qu'ils se déplaceront également en voiture du fait d'une offre commerciale essentiellement orientée vers l'équipement lourd.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne contribue pas à une mobilité durable. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

L'Observatoire du commerce estime que le projet propose suffisamment d'emplacements de parking pour qu'il n'y ait pas un report en voirie. Toutefois, l'aménagement de ce parking autour des commerces ne semble pas optimal. Ainsi, comme écrit ci-dessus, le plan d'implantation du projet n'est pas optimal puisque proposant deux zones sur le site du projet : la zone Aldi – Foir'Fouille – Ixina et la zone Jysk – Electro Dépôt. Chaque partie disposera de parkings connectés par un passage à l'avant du site. La

circulation des chalands voulant se déplacer d'une zone à l'autre à pied ne paraît pas aisée ou du moins pratique. L'Observatoire du commerce considère donc que le plan d'implantation du projet est perfectible.

Par ailleurs, le site du projet sera accessible par deux entrées/sorties distinctes : l'une le long de la rue Jules Destrée pour la zone Jysk – Electro Dépôt et l'autre par une nouvelle voirie construite à charge du demandeur côté Aldi.

Cette accessibilité automobile, bien que source d'un compromis entre les impératifs du demandeur et les services de la DGO¹, n'est pas optimale et pourrait générer quelques problèmes notamment au niveau de l'accès rue Jules Destrée (croisement inapproprié entre les flux entrants et sortants).

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale du bassin de consommation de Mons et est bénéfique en termes de politique sociale.

Il considère par contre que le projet ne jouit pas d'une bonne accessibilité automobile et piétonne et ne générera pas une mobilité durable.

Au niveau de la protection de l'environnement urbain, l'Observatoire du commerce apprécie certains éléments mais regrette que le projet ne s'insère pas adéquatement dans les quartiers voisins et futurs.

Au final, l'Observatoire du commerce comprend que le projet tel que présenté est le fruit de larges concertations effectuées à différents échelons bien en amont du dépôt de la demande de permis. Il apprécie en outre que le demandeur ait choisi l'option de l'extension sur place plutôt qu'un déménagement avec construction sur un terrain vierge.

En conclusion, en pondérant les éléments négatifs et positifs, l'Observatoire du commerce remet à l'unanimité une évaluation positive du projet au regard des 4 critères de délivrance.

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 complexe commercial à Quaregnon ».*

5. Avis sur recours

Après avoir attentivement pris connaissance du dossier et écouté les deux parties auditionnées, l'Observatoire du commerce comprend que les quelques remarques relevées par l'Observatoire du commerce dans son avis du 5 décembre 2018 et reproduit ci-dessus ont fait l'objet d'un consensus avec les autorités communales. Ainsi, par rapport à l'imperméabilité du site avec les quartiers résidentiels périphériques, le demandeur répond à une demande des autorités communales souhaitant préserver la tranquillité des riverains.

L'Observatoire du commerce comprend que cet aspect des choses pourra être revu à l'avenir dans l'éventualité où la zone d'habitat et la ZACC seraient urbanisés.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce comprend que nombre de commerces sont actuellement en état de friches commerciales le long de la N51. Cependant, il semble préférable de concentrer la fonction commerciale sur un point fort à côté d'une zone d'habitat plutôt que de tenter à réoccuper des cellules qui semblent vouées à disparaître.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension d'un complexe commercial à Quaregnon.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce