

AVIS n° 3

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la modification importante d'un ensemble commercial de plus de 2.500 m² (augmentation de la surface commerciale nette d'une cellule ainsi que la régularisation de deux établissements)

Avis adopté le 8 janvier 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Permis intégré pour la modification importante d'un ensemble commercial de plus de 2.500 m ² . Il s'agit du remplacement d'un Toppi par l'agrandissement du supermarché Carrefour Market, avec extension de sa surface nette de vente ainsi que la régularisation des établissements de commerce de détail Odile et Victor qui remplacent une cellule vacante et Pharmacie Seneffe-Centre qui remplace une cellule vide.
<u>Localisation :</u>	Rue de la Rouge-Croix, 6, Seneffe
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte.
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet n'est pas repris dans une agglomération. Il se situe dans le bassin d'achat de Nivelles pour les achats courants et semi-courants légers, lesquels sont respectivement en situation de forte sous-offre et sous-offre, il se situe aussi dans le bassin de La Louvière pour les achats de type semi-courant lourd, lequel est en situation de forte sous-offre également. Le projet est localisé hors nodule commercial.
<u>Demandeur :</u>	SNF SA

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>	1/12/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	29/01/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique.

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.3.AV ChT/crI
<u>Réf. SPW économie :</u>	DIC/SEED63/2020-0140
<u>Réf. SPW territoire :</u>	2130616&F0412/52063/PIC/2020/1/FIC
<u>Réf. SPW environnement :</u>	30489&D3400/52063/PPEIE/2018/2/FVA/em-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 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 la modification importante d'un ensemble commercial de plus de 2.500 m², réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 1^{er} décembre 2020.

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 16 décembre 2020 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 seule la représentante de la société demanderesse était présente lors de l'audition ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans une agglomération ; qu'il se situe dans le bassin d'achat de Nivelles pour les achats courants et semi-courants légers, lesquels sont respectivement en situation de forte sous-offre et sous-offre, il se situe aussi dans le bassin de La Louvière pour les achats de type semi-courant lourd, lequel est en situation de forte sous-offre également ; que le projet est localisé hors nodule commercial.

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte 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 de l'Économie du SPW mais aussi des éléments apportés lors de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

L'ensemble commercial n'est pas situé dans un nodule et le S.R.D.C. n'émet pas de recommandation pour la commune de Seneffe. Le projet ne vise aucune augmentation de la superficie commerciale de l'ensemble existant. Il occupe des cellules vacantes et en cela participe à la redynamisation du pôle commercial et évite la création de chancre. Il est localisé à proximité de logements et de services.

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

Il ressort du dossier administratif que l'équipement de la commune de Seneffe est peu équilibré avec les achats courants qui représentent 19% du mix commercial, les achats semi-courants légers 5%, les achats semi-courants lourds 75% et 2% pour les autres types d'achats. Le projet amène une augmentation des trois courants d'achat (mais plus particulièrement les courants et les semi-courants légers). Il améliore la mixité commerciale de Seneffe.

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

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

L'ensemble commercial est situé hors nodule, le S.R.D.C. ne donne aucune indication pour la commune de Seneffe. Il ressort du dossier administratif que le projet sera bénéfique pour la dynamique commerciale des bassins puisqu'il viendra atténuer, à son échelle, les situations respectives de sous-offre et de forte sous-offre existantes pour les bassins d'achats courants et semi-courants lourds de La Louvière.

La zone d'attraction totalise près de 34 000 habitants (5.000 en zone primaire et 30.000 en zone secondaire).

L'Observatoire du commerce estime 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

Le projet s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur, le site est un ancien site industriel qui a fait l'objet d'une requalification. L'ensemble commercial existant est situé à proximité de logements et de services. Le projet réaffecte des cellules vides, il ne saurait dès lors être de nature à compromettre l'équilibre des différentes 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 utilise des bâtiments existants, en cela il participe à l'optimalisation de l'utilisation du territoire en évitant la création de friche et une dispersion excessive du bâti. Il est conforme à la destination du plan de secteur. La commune n'a pas réalisé de document d'aménagement du territoire afin d'affiner le plan de secteur, le projet ne saurait dès lors compromettre de vision stratégique de la commune sur ces aspects.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif les éléments suivants :

« Actuellement les enseignes présentes emploient 22 emplois à temps plein et 17 emplois à temps partiel. Dès l'ouverture du Brico, seront créés 8 emplois à temps plein et 4 emplois à temps partiel, soit 10,67 équivalents temps plein. L'agrandissement du Carrefour Market Groupe Mestdagh permettra de créer 4 emplois à temps plein et 4 emplois à temps partiel, pour un total de 6,67 équivalents temps plein. Au total, seront donc créés 12 emplois à temps plein et 8 emplois à temps partiel, pour un total de 17,34 équivalents temps plein. Au total, l'ensemble commercial après extension prévoit d'employer 59 personnes, ce qui représente un ratio de 9,83 emplois par cellule commerciale, soit 1 emploi pour 73,9 m² de surface commerciale nette totale, ou 13,5 emplois/1.000 m² nets ».

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le promoteur du projet précise qu'il sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail par les commerces qui seront accueillis au sein du projet.

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

Le bâtiment s'intègre dans un quartier de type urbain peu dense, à proximité d'autres commerces et services. Le site est accessible en transports en commun. Il existe 2 arrêts situés à environ 300 mètres de l'entrée du site. L'arrêt « Seneffe-Château de l'Espinette » est desservi par deux lignes (1 à 4 bus par heure). L'arrêt « Seneffe-Ancienne Gare » est desservi par deux lignes de bus (2 bus par jour). Le projet est facilement accessible à pied, en raison de la présence de trottoirs de part et d'autre de la rue de la Rouge Croix, ainsi qu'un passage piéton à proximité. Le Pré-RAVeL jouxte le site d'implantation. L'évaluation des incidences sur l'environnement recommande la création d'un parking pour vélos.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet n'engendre pas la nécessité de charges spécifiques.

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

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 intégré pour la modification importante d'un ensemble commercial de plus de 2500 m² (augmentation de la surface commerciale nette d'une cellule ainsi que la régularisation de deux établissements).



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce