

## AVIS n° 23

---

Demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Anderlues

Avis adopté le 15/02/2022

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Amicor S.A.
- *Autorité compétente :* Collège communal d'Anderlues

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 21/01/2022
- *Date d'examen du projet :* 9/02/2022
- *Audition :* 9/02/2022  
Demandeur : 4  
Commune : non représentée
- *Date d'approbation :* 15/02/2022

### Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Mons, 250-262 6150 Anderlues (Province du Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat et zone agricole
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Charleroi (SRDC) pour les achats courants (suroffre) et Binche pour les achats semi-courants lourds (sous offre)  
Nodule : Anderlues – Chaussée de Mons (nodule de soutien de (très) petite ville)

### Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à implanter un nouvel ensemble commercial d'une SCN de 805 m<sup>2</sup> comprenant :

- un Poils et Plumes (489 m<sup>2</sup>) ;
- un espace traiteur (167 m<sup>2</sup>) ;
- une boulangerie (149 m<sup>2</sup>).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.23.AV SH/CRi
- *Réf. SPW Economie :* DIC/ANS001/2021-0203
- *Réf. SPW Territoire :* F0412/56001/PIC/2021-2185001
- *Réf. Commune :* PIC 0011/2021

## 1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne 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.

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Anderlues sur la base de l'analyse suivante.

### 2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

#### 2.1.1. La protection du consommateur

##### a) *Favoriser la mixité commerciale*

Le projet implique la création de 3 nouvelles cellules commerciales et, partant, l'arrivée de nouveaux prestataires de service. En outre, il présente lui-même une mixité commerciale dans la mesure où, d'une part, une cellule sera dédiée à une animalerie et, d'autre part, les deux autres cellules axées sur une offre alimentaire. L'Observatoire conclut que le projet permet d'améliorer la diversité commerciale par rapport à la situation actuelle et que, partant, ce sous-critère est respecté.

##### b) *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Il ressort du formulaire Logic, que le projet se situe dans un nodule de soutien de (très) petite ville, lequel comporte une belle représentation en achats semi-courants légers, ce qui, comme l'a déjà fait remarquer l'Observatoire du commerce pour d'autres projets localisés le long de la chaussée de Mons à Anderlues, est dommageable. La partie « animalerie » de la demande permet de repositionner progressivement ce nodule vers du lourd, ce qui est adéquat selon l'Observatoire.

Enfin, la chaussée de Mons comporte des commerces d'interception. Tel n'est pas le cas d'une boulangerie ou d'un traiteur qui sont des commerces de destination procurant des produits répondant à des besoins journaliers. Il faut, en vue de maintenir et d'assurer un approvisionnement de proximité, les implanter dans les centralités et milieux peuplés.

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

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

#### *a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Comme indiqué dans des précédents avis<sup>1</sup> émis sur les projets situés le long de la Ngo reliant Binche à Anderlues, l'Observatoire regrette le développement en ruban le long de ce tronçon. Le développement non planifié de la zone a entraîné une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines puisque l'affectation de la zone a tendance à glisser vers une fonction essentiellement commerciale. L'Observatoire du commerce souligne que le projet, qui consiste en une construction nouvelle sur une parcelle vierge, participe à ce phénomène et le renforce. Il estime par conséquent que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

Comme indiqué dans des avis précédemment émis sur des projets situés dans la zone (cf. point précédent), l'Observatoire du commerce déplore le manque de vision d'ensemble en ce qui concerne le développement de la chaussée de Mons entre Binche et Anderlues, y compris en ce qui concerne le type de commerces et d'activités à y favoriser. Ce développement a été réalisé au coup par coup au gré des projets. L'Observatoire du commerce considère qu'il convient de mener une réflexion raisonnée axée sur le long terme pour l'achèvement de l'urbanisation de cette zone et sa requalification. Le projet ne s'inscrit pas dans cette démarche.

En outre, l'Observatoire relève que le schéma régional de développement commercial recommande, pour les nodules de soutien de (très) petites villes, d'éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » et de maintenir leur rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre. Le projet, en ce qu'il conforte une situation non souhaitable (prolifération anarchique de commerces en ruban en dehors de centre), ne respecte pas les recommandations formulées par le SRDC. Ce dernier n'est donc pas respecté et il n'y a aucun élément de nature à justifier que l'on s'en écarte.

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

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Il ressort du dossier administratif que le projet permettra « de créer 10 équivalents temps plein (7 emplois exercés à temps plein et 6 emplois exercés à temps partiel) ». L'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

Le dossier administratif comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'apprécier le projet au regard de ce sous-critère.

---

<sup>1</sup> Avis OC/16/AV.206 du 5 octobre 2016 et OC.21.61.AV du 20 avril 2021. Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site Internet <https://www.cesewallonie.be/avis>

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

##### *a) La mobilité durable*

L'Observatoire du commerce estime que la configuration des lieux (urbanisation en ruban et excentrée) n'est pas de nature à induire l'usage de modes de déplacements doux. Le développement de la Ngo implique que les commerces interceptent des chalands de passage. En outre, le vademecum indique qu'un « *projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat* ». Tel n'est pas le cas en l'espèce, le site étant distant de toute centralité. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

##### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Dans un avis précédemment émis<sup>2</sup>, l'Observatoire du commerce avait mis en évidence la dangerosité de la Ngo et la nécessité d'une réflexion à cet endroit en vue d'apporter des solutions en termes de sécurité. Il indiquait dans cet avis « qu'une solution d'ensemble doit être trouvée préalablement à l'autorisation de tout nouveau commerce le long de cette voirie. Dans ce sens, une réflexion globale doit être menée entre les autorités régionales et locales afin de dégager des solutions (effet de porte, ralentisseurs, etc.). Celle-ci doit se faire en impliquant l'ensemble des exploitants d'enseignes existants situés le long de ce tronçon de la Ngo. La mise en œuvre des aménagements pourrait s'établir par phases, à l'initiative des Autorités et, éventuellement au travers de charges d'urbanisme imposées dans le cadre de nouveaux projets commerciaux. Selon l'Observatoire, l'initiation de cette démarche serait profitable tant pour les pouvoirs publics que pour les exploitants des surfaces commerciales, une vision d'ensemble sur le long terme étant certainement plus fructueuse qu'une vision « au coup par coup » sur le court terme. En effet, à terme, c'est l'attractivité de cette zone commerciale qui risque bien de se trouver diminuée face à une exigence de la clientèle de plus en plus affirmée pour la convivialité et la sécurité des zones commerciales qu'elle fréquente. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas rencontré ».

Le projet impliquant une nouvelle construction, l'Observatoire réitère in extenso l'argumentaire repris ci-dessus pour conclure que le projet ne respecte pas ce sous-critère.

#### **2.2. Évaluation globale**

---

L'Observatoire du commerce constate que le projet se situe le long de la Ngo reliant Binche à Anderlues. Dans un avis précédemment émis, il avait mis en évidence « *le manque de réflexion globale concernant l'aménagement de cette nationale en ce compris le type de commerces et d'activités à autoriser. Il souhaitait qu'une réflexion raisonnée axée sur le long terme pour l'achèvement de l'urbanisation de cette zone et sa requalification soit menée. Il réitère cette position et recommande que la commune se dote d'un schéma communal de développement commercial afin d'avoir une vision globale de son développement commercial* »<sup>3</sup>. L'Observatoire estime dès lors qu'il n'est pas pertinent de conforter une situation inopportune par la création d'un nouvel ensemble commercial sur une zone vierge. D'une part, il est préférable de progressivement faire glisser l'offre de cet axe vers le semi-courant lourd grâce à l'occupation de cellules vides plutôt que d'ériger de nouveaux bâtiments, et d'autre part, de proscrire les implantations alimentaires telles que boulangerie ou traiteur qui ont leur place dans les centralités. L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

---

<sup>2</sup> Avis OC/16/AV.206 du 5 octobre 2016.

<sup>3</sup> Avis OC.21.61.AV du 20 avril 2021 confirmant la position reprise dans l'avis OC/16/AV.206 du 5 octobre 2016.

Enfin, l'Observatoire du commerce après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet ne respecte pas certains critères de délivrance du volet commercial du permis intégré (critère de protection de l'environnement urbain et critère de mobilité durable). Comme indiqué dans l'avis OC/16/AV.206 du 5 octobre 2016, il réitère in extenso le fait que l'implantation « au coup par coup » des commerces le long de la Ngo (et donc la construction de nouveaux commerces) a deux effets négatifs par rapport à ces critères à savoir :

- une altération de la mixité des fonctions urbaines, l'endroit concerné par la demande mutant progressivement vers une zone commerciale périphérique de nature à déformer les centres ;
- un renforcement de la mobilité axée sur la voiture ainsi qu'un accroissement de la dangerosité des lieux. En effet, la voirie n'a pas été adaptée à l'évolution urbanistique, aucun aménagement particulier n'ayant été réalisé.

Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères. Il émet un avis **défavorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Anderlues.

### 3. RECOMMANDATIONS

L'Observatoire recommande que la commune se dote d'un schéma communal de développement commercial et qu'elle résolve la dangerosité de la Ngo (portion comprenant les commerces).



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce