

AVIS n° 12

Demande de permis d'implantation commerciale pour le changement d'une enseigne et la régularisation d'une enseigne toutes deux situées dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Quaregnon

Avis adopté le 16/02/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Retail Estates S.A.
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
 - *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 19/01/2023
 - *Date d'examen du projet :* 8/02/2023
 - *Audition :* 8/02/2023
 - *Date d'approbation :* 16/02/2023
- Demandeur : Représenté
Commune : Représentée

Projet :

- *Localisation :* Route de Mons, 122 – 140 7390 Quaregnon (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone d'équipement commercial
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Mons
Bassin : Mons-Borinage pour les achats semi-courants légers (équilibre) et semi-courants lourds (sous offre)
Nodule : Wasmuel (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Modification importante de la nature des activités de commerce de détail (implantation d'un magasin de puériculture BabyKid à la place d'un Super Discount). BabyKid est actuellement situé en face sur une SCN de 580 m².

Régularisation d'une activité commerciale (Babylon – loveshop – à la place d'un magasin Carrelage du Hainaut).

Le permis d'implantation commerciale délivré le 13 août 2018 par le Fonctionnaire des implantations commerciales (lors du remplacement de Home Market par Super Discount) a permis la régularisation de l'ensemble commercial et la reconnaissance de ses contours.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.12.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/QUY084/2022-0143

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.

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

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour le changement d'une enseigne située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Quaregnon 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*

Concernant le magasin BabyKid, l'Observatoire du commerce constate qu'il s'agit d'un déplacement sur une très courte distance, le magasin actuel étant situé en face de l'implantation projetée. Ce volet de la demande ne présentera dès lors pas d'impact sur la mixité commerciale en place. L'Observatoire du commerce regrette néanmoins de ne pas avoir d'information sur le futur occupant de la cellule délaissée.

Concernant l'enseigne Babylon, il s'agit d'une offre très spécialisée. Ainsi, il y aura un nouveau prestataire de services et la diversité commerciale sera améliorée.

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

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

Selon le SRDC, le projet se trouve dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre) et semi-courants lourds (situation de sous offre). Le projet se trouve de surcroît dans un nodule commercial (nodule de Wasmuel classé comme nodule de soutien d'agglomération). Il ressort du dossier administratif que les enseignes détiennent un rayon d'action relativement large compte tenu de l'attractivité du pôle périphérique de Quaregnon.

De surcroît l'offre de BabyKid sera déplacée de quelques mètres alors que l'assortiment proposé par Babylon est particulièrement spécifique. Le dossier indique que la zone de chalandise représente près de 200.000 habitants.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que l'offre sera absorbée sans remous et qu'il n'y a pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'insère dans un bâtiment existant qui était déjà dévolu à une fonction commerciale. Ainsi, il n'y a pas de changement en termes de fonctions. L'Observatoire conclut dès lors que le projet n'aura pas d'impact sur les fonctions urbaines en place et que celles-ci ne risquent pas d'être déséquilibrées.

L'Observatoire du commerce conclut au vu de ces éléments que ce sous-critère est respecté.

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

Selon l'Observatoire du commerce, le projet est en adéquation avec les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicable au bien (distribution admissible en zone d'habitat au plan de secteur, localisation en zone propice au développement d'activités commerciales au schéma de développement communal). Il est de surcroît situé dans un environnement urbain dense.

Par ailleurs, le projet s'insère dans un ensemble commercial existant et dans des bâtiments qui sont en place. Par cette réutilisation du bâti, le territoire est utilisé de manière optimale bien que l'Observatoire regrette que le bien ne soit pas remis par son propriétaire aux normes énergétiques actuelles. Il n'y a pas d'artificialisation de terres vierges et le projet évite la dispersion du bâti. Enfin, il est localisé dans un nodule commercial.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que l'enseigne BabyKid emploie 6 personnes (3 temps pleins et 3 temps partiels) et que l'enseigne Babylon occupe 5 personnes à temps plein. Au vu de cette création d'emplois ainsi que de la pérennisation des emplois, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) 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.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est positionné le long de la route de Mons (N51), au sud de l'autoroute E19-E42 et au nord du contournement de la N50. Il est dès lors aisément accessible en voiture.

Le site est par ailleurs accessible en mode doux (vélo, marche) et est desservi par le bus. Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que le projet dispose des caractéristiques permettant de s'y rendre par d'autres modes de déplacement que la voiture. Il estime donc que ce sous-critère est rencontré.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet vise à occuper des cellules existantes situées dans un ensemble commercial disposant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. L'ensemble commercial concerné par la demande dispose d'un parking de 51 places et est desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce conclut donc que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que dès lors ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet vise à occuper des cellules localisées dans un ensemble commercial existant, dans une polarité commerciale significative (nodule de soutien d'agglomération) et dans un environnement urbain dense. L'offre proposée est, pour BabyKid, déjà présente à Quaregnon et celle procurée par Babylon est particulièrement spécifique, ce qui implique qu'il n'y a pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Enfin le projet est accessible de manière multimodale. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour le changement d'une enseigne et la régularisation d'une enseigne toutes deux situées dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Quaregnon.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce