

AVIS n° 32

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

Avis adopté le 26/04/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Youbuild
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 6/04/2023
- *Date d'examen du projet :* 19/04/2023
- *Audition :* 19/04/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 26/04/2023

Projet :

- *Localisation :* Pavé de Soignies, 89 7850 Enghien (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SOL :* Zone d'extension des entreprises existantes
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : bassin de consommation de Soignies pour les achats semi-courants lourds (suroffre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Extension d'un ensemble commercial composé d'un magasin Kréfel et d'un magasin Sequoia via l'implantation :

- d'un magasin Poils et Plumes en lieu et place de l'ancien concessionnaire automobile Opel ;
- d'un magasin YouBuild, principalement adressé aux professionnels, de 369 m² en lieu et place de l'ancien concessionnaire automobile Renault. Il s'agit d'une société spécialisée dans le commerce de gros de matériaux de construction, assortiment général.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.32.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/ENNo10/2023-0028
- *Réf. SPW Territoire :* F0316/55010/PIC/2023.1/PIUR
- *Réf. SPW Environnement :* 10010328/LNA.cho
- *Réf. Commune :* ST2/PhT/QV/BB/2023/874.1

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. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

Il y a eu un projet d'implantation d'un magasin Aldi sur le site concerné par la demande. L'Observatoire du commerce avait remis un avis défavorable sur ce projet le 21 juillet 2021 (OC.21.108.AV¹) lequel a été réitéré en recours le 19 janvier 2022 (OC.22.6.AV).

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Enghien sur la base de l'analyse suivante.

Concernant le critère de protection de l'environnement urbain, le vade-mecum indique entre autres que « *l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.)* »².

Le projet est localisé en zone 4.3A « zone d'extension des entreprises existantes » d'un schéma d'orientation local adopté le 22 décembre 2005 (ex PCA n°1 « Qualitis »). Les prescriptions du SOL indiquent que, en zone d'extension des entreprises existantes, « (...) *sont exclues les activités de moyenne distribution ainsi que les activités de services aux personnes. Les activités commerciales de détail et/ou artisanales existantes peuvent être conduites* ». Le projet qui vise à implanter de nouveaux commerces est dès lors en contradiction avec l'objectif d'aménagement du territoire et d'urbanisme voulu par le SOL ce qui implique qu'il n'y a pas de possibilité de s'en écarter. De surcroît, l'Observatoire du commerce dans un avis précédent remis sur un projet d'implantation d'un supermarché sur le site

¹ Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-8LBKLo84ZfVStP_rdlqtWJEvu_FnkLjCmGc4yRPvplo&form_id=AvisForm

² SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 90.

avait indiqué que « *le site convoité est dédié à des activités économiques dont certaines sont des commerces de détail. L'Observatoire n'entend pas être influencé par le fait accompli et la présence de ces commerces à l'endroit concerné. Il ne s'agit pas d'une bonne localisation pour cette fonction il n'y a pas lieu de la développer au risque de créer une polarité commerciale inopportune* » (avis du 29 juillet 2021 confirmé en recours). Ces éléments témoignent du fait que le développement d'une fonction commerciale est impossible légalement et opportunément à l'endroit concerné ; il n'y a dès lors pas lieu de poursuivre l'analyse des autres critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Enghien.



Bernadette Mérenne,
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce