

## AVIS n° 69

---

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités commerciales d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Dour

Avis adopté le 3/08/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Ducadour 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 :* 17/07/2023
  - *Date d'examen du projet :* 26/07/2023
  - *Audition :* 26/07/2023
  - *Date d'approbation :* 3/08/2023
- Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée

### Projet :

- *Localisation :* Rue de la corderie, 1 7370 (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique industrielle
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Mons-Borinage pour les achats semi-courants légers (équilibre) et achats semi-courants lourds (sous offre)  
Nodule : Dour Espace C (nodule de centre secondaire d'agglomération, 19 commerces)

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

Implantation d'un magasin Extra en lieu et place du Carrefour Market (passage d'achats courants vers semi-courants légers pour 998 m<sup>2</sup> de SCN et semi-courants lourds pour 250 m<sup>2</sup> de SCN).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.69.AV SH/BB/CF
- *Réf. SPW Economie :* DIC/DOR020/2023-0071

## 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

L'ensemble commercial est autorisé par un permis d'implantation commerciale délivré le 5 avril 2022. L'Observatoire du commerce avait remis un avis favorable compte tenu de l'historique du dossier (OC.20.56.AV<sup>1</sup>). Dans cet avis, l'Observatoire était inquiet par rapport aux courants d'achats (éviter le développement d'équipement de la personne dans l'ensemble commercial).

## 3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature des activités commerciales d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Dour sur la base de l'analyse suivante.

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

#### 3.1.1. La protection du consommateur

##### a) Favoriser la mixité commerciale

Le vade-mecum indique que ce sous-critère vise « à favoriser une mixité d'offre via un libre accès au marché et ce, dans l'intérêt des consommateurs. Les objectifs poursuivis, dans l'intérêt du consommateur, sont de :

- favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/ semi-courant lourd) ;

<sup>1</sup> 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-zirYVyHNWSAUAvDueqfxoUVoYpIptGU3BISTnjyzt5w&form\\_id=AvisForm](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-zirYVyHNWSAUAvDueqfxoUVoYpIptGU3BISTnjyzt5w&form_id=AvisForm)

- *maintenir et protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe* »<sup>2</sup>.

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de services à Dour. Il permet de compléter l'offre commerciale de l'ensemble Espace C et d'améliorer la diversité des produits qui y sont proposés.

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

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour les achats semi-courants légers (équilibre) et semi-courants lourds (sous offre). Il s'insère dans un nodule commercial. De surcroît, le dossier indique que la zone de chalandise comprend 37.000 habitants en zone primaire et 52.000 en zone secondaire. Extra pourra bénéficier de l'attractivité de l'ensemble commercial, le formulaire Logic indiquant un nombre de 800.000 visiteurs annuels. Enfin, il s'agit de développer l'offre en équipement de la maison et en soins du corps. Ne s'agissant pas d'équipement de la personne, cela est acceptable.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut que l'offre demandée sera absorbée et que ce sous-critère est respecté.

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

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

Le projet s'insère dans une cellule commerciale existante. Il n'entraînera dès lors pas de bouleversement concernant l'équilibre des fonctions qui est en place celles-ci restant identiques.

L'Observatoire du commerce conclut 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*

Le projet s'insère dans un ensemble commercial existant et autorisé issu de la reconversion d'une friche industrielle (anciennes câbleries et corderies du Hainaut). Comme indiqué dans son avis du 26 juin 2020 (OC.20.56.AV), cet ensemble s'inscrit dans une stratégie d'aménagement étudiée par le commune de Dour. En l'espèce, s'agissant de l'occupation d'un local existant, il n'y aura pas d'artificialisation de nouvelles terres ni de dispersion du bâti ou de la fonction commerciale. Enfin, le projet est localisé dans un nodule commercial.

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

### **3.1.3. La politique sociale**

*a) La densité d'emploi*

Le dossier indique que « l'arrivée d'Extra permettra de générer 1 temps plein et 6 temps partiels, soit un total de 7 emplois créés ; représentant une création de 5,5 équivalents temps plein.

*Les temps partiels seraient répartis comme suit :*

- 3 personnes à 32h/semaine ;
- 3 personnes à 24h/semaine ».

---

<sup>2</sup> SPW Economique, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 88.

Au vu de cette création d'emplois, l'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

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

L'Observatoire du commerce constate que la proportion des emplois à temps partiel (6 sur 7) est excessive par rapport à ceux qui sont exercés à temps plein (1 sur 7). Le régime de travail constitue un élément significatif de qualité de l'emploi selon l'Observatoire. Néanmoins, le nombre d'heures prestées a pour effet d'atténuer cette disproportion (3 fois 32 heures/semaine et 3 fois 24 heures par semaine). L'Observatoire du commerce conclut dès lors que ce sous-critère est partiellement respecté.

**3.1.4. La contribution à une mobilité durable**

*a) La mobilité durable*

Le dossier relate que « *le site prend place au croisement de la rue d'Elouges, de la rue des Andrieux, de la voie du Prêtre et de la rue du Roi Albert. Ces deux derniers axes permettent au projet d'être aisément accessible depuis le centre-ville de Dour, dont l'administration communale est située à 500 mètres.*

*La rue d'Elouges (N552), quant à elle, est une des deux artères pénétrantes de la commune. Au nord, cette route nationale permet au projet d'être facilement accessible depuis la N51 (Mons- Valenciennes) ainsi que depuis l'autoroute E19. Au sud, la N552 se prolonge jusqu'à Bavay, en France. Le site bénéficie donc d'une bonne macro-accessibilité automobile.*

*De manière plus micro, deux entrées au site sont intégrées : une entrée ouest au croisement des rues d'Elouges, de la voie du Prêtre et de la rue des Andrieux et une entrée est située rue du Roi Albert ».*

Le dossier indique encore que le site est desservi par les transports en commun et qu'il est accessible aux piétons, notamment depuis la rue du Roi Albert qui permet la connexion directe entre le projet et le centre urbain de Dour. Il y a des passages piétons à hauteur du projet et presque toutes les rues avoisinant le projet disposent de trottoirs. Enfin, il y a des pistes cyclables.

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

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet vise à implanter un magasin Extra dans un ensemble commercial existant et bénéficiant de toutes les infrastructures nécessaires à son accessibilité. Cet ensemble dispose d'un parking de 395 places voitures et est desservi par le bus. L'Observatoire trouve que les informations relatives en offre en stationnement pour les vélos ne sont pas claires, il y a lieu de s'assurer que celle-ci est suffisante.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et conclut que ce sous-critère est respecté.

**3.2. Évaluation globale**

L'ensemble commercial dans lequel Extra souhaite s'implanter émane de la reconversion d'une ancienne friche industrielle réalisée en adéquation avec la stratégie de la commune de Dour. Le projet vise à remplacer un magasin alimentaire par un commerce Extra dont l'offre amène de la complémentarité au sein de l'ensemble. L'Observatoire souligne qu'il ne s'agit pas d'équipement de la personne textile ce qui rend le projet admissible. Il conclut aussi que l'équilibre des fonctions sera

maintenu vu la nature du projet tout en évitant l'artificialisation de terres. 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 permis d'implantation commerciale (le sous-critère qualité et durabilité de l'emploi étant partiellement respecté). Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature des activités commerciales d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Dour.

#### 4. REMARQUE

L'Observatoire du commerce demande que l'offre en stationnement pour les vélos soit vérifiée et assurée.



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