

AVIS n° 79

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de nature d'activités de commerce de détail impliquant l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Seneffe

Avis adopté le 30/08/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* SNF SA
- *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 :* 2/08/2023
 - *Date d'examen du projet :* 23/08/2023
 - *Audition :* 23/08/2023
 - *Date d'approbation :* 30/08/2023
- Demandeur : Représenté
Commune : Représentée

Projet :

- *Localisation :* Rue de la Rouge Croix, 6 7180 Seneffe (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : bassin de consommation de Nivelles pour les achats semi-courants légers (sous offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin Trafic (1.700 m² de SCN) dans une cellule autorisée pour l'installation d'un magasin de bricolage Brico (1.700 m²).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.79.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/SEE063/2023-0088

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'Observatoire a remis un avis favorable concernant l'implantation du Brico à la place duquel Trafic souhaite s'implanter (avis du 5 juillet 2017 OC/17/AV.176¹). Le magasin Brico était prévu dans le cadre d'un projet immobilier mixte (229 logements) issu de la requalification d'une friche.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de nature d'activité de commerce de détail impliquant l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Seneffe 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 projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de services à Seneffe. Il ressort de l'audition des représentantes de la commune que cette nouvelle offre sera complémentaire à celle en place (essentiellement des achats alimentaires) et ce, au profit des consommateurs. La mixité commerciale sera améliorée.

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

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-SMJFWwl43lh7zqY8PvzoJXalO5eluuF5xdvug313Bo&form_id=AvisForm

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

Le projet dessert le bassin de consommation de Nivelles pour les achats semi-courants légers lequel présente une situation de sous offre selon le schéma régional de développement commercial. Il ressort du dossier administratif que le projet est localisé dans un endroit peuplé de Seneffe (cf. carte « Densité de population au sein de la zone d'attraction », p. 40), ce qui est confirmé par les représentantes communales lors de l'audition. En outre, le dossier met en évidence la zone de chalandise (qui correspond à environ 21.000 habitants) ainsi que les indicateurs socio-démographiques favorables de celle-ci (croissance démographique, revenus supérieurs à la moyenne wallonne et taux de chômage inférieur). Il ressort enfin de l'audition que les implantations « Trafic » les plus proches sont à Nivelles, La Louvière et Chapelle-lez-Herlaimont et que les comportements de déplacements s'effectuent plutôt du nord au sud.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'induit pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Il conclut 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

L'Observatoire du commerce estime que l'implantation de Trafic n'aura pas d'impact sur les fonctions urbaines en place. Il s'agit d'occuper une cellule qui a été créée dans le cadre d'un projet immobilier multifonctionnel de grande ampleur (requalification de la friche industrielle « Commscope » via la construction de nombreux logements et de commerces) et qui devait entre autres accueillir un magasin Brico. Il ressort encore de l'audition des représentantes de la commune que le nouveau magasin sera adéquatement localisé à proximité du centre de Seneffe, d'autres commerces et services.

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 une cellule commerciale autorisée et issue de la requalification d'une friche industrielle². Il est en adéquation avec le plan de secteur (localisation en zone d'activité économique mixte qui permet la distribution) et le site à réaménager (commerces à implanter à proximité des places publiques ou à l'interface avec l'espace commercial de la rue Rouge Croix). Il est localisé à proximité du cœur de village le plus important de la commune. Il est en adéquation avec la ligne de conduite adoptée par le Gouvernement en matière de développement commercial dans la déclaration de politique régionale 2019 – 2024 (commerces à prévoir à proximité des noyaux d'habitations existants).

L'Observatoire souligne en outre qu'il s'agit d'occuper une cellule autorisée issue de la reconversion d'une friche et que dès lors, il n'y a pas d'artificialisation de nouvelles terres ni de dispersion du bâti. La ressource foncière est utilisée de manière optimale.

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

² L'Observatoire s'était prononcé favorablement sur ce dossier dans son avis OC/17/AV.176 du 5 juillet 2017.

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet induira la création de 9 emplois dont 5 seront exercés à temps plein et 4 à temps partiel (24 heures par semaine). Au vu de cette création nette d'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.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le vade-mecum indique que « *ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :*

- *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;*
- *promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.*

Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfait au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture »³.

Le site est accessible en voiture via la rue Rouge Croix qui permet de rejoindre des axes structurants (N27, N59) ou l'autoroute (E19/A7). Les représentantes de la commune indiquent en outre lors de l'audition que le projet se situe dans la centralité de Seneffe et dans le cœur de village le plus important de la commune. Celui-ci comprend des habitants susceptibles de fréquenter le commerce en mode doux (pré-Ravel, Ravel, trottoirs bordant la rue Rouge Croix). De surcroît, un nouveau quartier d'environ 220 logements devrait voir le jour. Le site est accessible en modes lents. Enfin, le site est desservi par le bus.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un site bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité (voiries, voies lentes). Il y a un parking de 164 places et l'endroit est desservi par le bus (2 arrêts – 4 lignes).

Selon l'Observatoire du commerce, le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité. Ce sous-critère est respecté.

³ SPW Economie, Direction des implantations commerciales, « *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie* », 2017, p. 91.

3.2. Évaluation globale

Le projet permet d'assurer une offre complémentaire à celle, entre autres, d'Intermarché. Il est localisé dans la centralité de Seneffe, à proximité de diverses fonctions (habitat, commerces, services). Un potentiel de chalandis pourra s'y rendre en mode doux au vu du développement d'un nouveau quartier à proximité (220 logements) et de la présence de voies lentes (pré-Ravel et Ravel). Enfin, il s'agit d'occuper une cellule commerciale qui a été autorisée (même SCN), seul le courant d'achat est modifié. Le territoire est utilisé de manière optimale (pas d'artificialisation nette, pas de dispersion du bâti ou de la fonction commerciale). 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. 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 nature d'activité de commerce de détail impliquant l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Seneffe.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce