

AVIS

Nos réf. : OC/15/AV.28

JH/CRI

Le 21 décembre 2015

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour un magasin « Action » à Ath **Modification importante de nature commerciale d'une cellule dans un ensemble commercial**

Brève description du projet

Projet : Le projet concerne la réoccupation d'une cellule vide d'un complexe commercial existant par un magasin de l'enseigne « Action ». La cellule était autrefois occupée par un magasin « Home Market » qui a cessé ses activités. La demande de permis d'implantation commerciale a donc pour objet la modification de la nature commerciale de la cellule « Home Market » (décoration, maison) en magasin « Action » (décoration, ménage, textile, divers).

Localisation : Chaussée de Bruxelles 60, 7800 Ath, Province du Hainaut

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC : Ath est le centre de son bassin de consommation

Demandeur : Retail Estates nv

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 39 alinéa 6 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 29 octobre 2015

Échéance du délai de remise d'avis : 28 décembre 2015

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du commerce ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 ; vu l'article 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour une modification de la nature commerciale d'une cellule située au sein d'un complexe commercial à Ath transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce le 29 octobre 2015 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 15 décembre 2015 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune d'Ath invitée à ladite audition ne s'y est pas présenté ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature commerciale d'une cellule d'une surface commerciale nette de 1.069 m² dans un ensemble commercial d'une superficie commerciale nette de 6.944 m² ; que le projet prévoit que la cellule initialement dédiée à de l'ameublement soit affectée à un assortiment hétéroclite ;

Considérant que le projet se situe à proximité immédiate du centre-ville d'Ath, centre de son bassin de consommation en équipement semi-courant léger et lourd au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce ne peut être que favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un commerce à l'endroit concerné afin de combler une cellule commerciale vide depuis environ un an. Le complexe commercial est existant et est situé dans une polarité.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- *Favoriser la mixité commerciale*

L'Observatoire estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

L'Observatoire apprécie que le projet ainsi que le complexe commercial existant constituent une offre commerciale d'appui par rapport au centre-ville d'Ath. Ils se composent de moyennes et grandes surfaces commerciales représentant une « distribution de masse » peu profonde complémentaire de celle du centre-ville présentant des cellules plus petites et spécialisées.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'inscrit dans un bâtiment existant présentant une fonction commerciale. Par conséquent, l'Observatoire considère qu'il ne présente pas d'impact en termes de rupture d'équilibre sur les fonctions urbaines.

Par ailleurs, il ressort de l'audition du demandeur que la cellule concernée par la demande est inoccupée depuis environ 1 an. L'Observatoire estime opportun de prévoir une activité dans l'espace vide afin d'éviter l'installation d'une friche commerciale.

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

L'Observatoire constate que des surfaces commerciales d'une typologie similaire au projet examiné se présentent de l'autre côté de la rue de Soignies. Il estime que le complexe commercial est à proximité directe du centre commerçant d'Ath et s'avère structurant pour le commerce de la ville.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

La cellule étant actuellement vide, le solde en termes d'emploi est positif. Il ressort en effet de l'audition du demandeur que le projet devrait permettre l'embauche de 3 personnes à temps plein et 6 personnes à temps partiel.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

L'Observatoire du commerce suggère que les contrats des membres du personnel s'orientent, dans la mesure du possible, vers des contrats à temps plein plutôt qu'à temps partiel.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

L'Observatoire constate que le projet, à proximité directe du centre-ville, est accessible à pied, en vélo, en bus et en voiture. Par ailleurs, la gare d'Ath-centre est située à 850 mètres du complexe commercial.

Au vu de ses éléments et bien que la majorité des chalands se déplaceront vers le lieu du projet en voiture, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

L'Observatoire estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables. Il émet donc une évaluation globale positive.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité de combler une cellule vide à l'endroit concerné, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la modification importante de la nature commerciale demandée.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce