AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.193
SH
Le 20 septembre 2016

Demande de permis intégré pour l'extension et la transformation d'une surface commerciale (SCN de 843 m² vers une SCN de 1.426 m²) à Ath

Brève description du projet

Projet :	Le projet vise à étendre une surface commerciale existante sans modification importante de la nature de l'activité commerciale. Il s'agit d'un Intermarché. Actuellement, la SCN est de 843 m². Elle sera de 1.426 m² après extension. Le demandeur a sollicité un permis intégré : - volet commercial lié à l'extension de la SCN ; - volet urbanisme lié aux actes et travaux à réaliser sur le bâtiment existant (extension, totem, élargissement de voirie et modification du trottoir, création de places de parking supplémentaires).
Localisation :	Chaussée de Mons, 324 7800 Ath Province de Hainaut
Situation au plan de secteur :	Zone d'habitat
Situation au SRDC :	Une offre d'achats courants est envisagée dans le cadre du projet. La commune de Ath fait partie du bassin consommation de Ath (et en constitue le centre) pour ce type d'achats (5 communes). Le SRDC indique que le bassin d'Ath présente une situation de forte sous offre pour les achats de type alimentaire. Le projet est localisé hors nodule commercial.
Demandeur :	Immo Aval Belgium S.A.

Contexte de l'avis

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
Référence légale :	article 90 du décret du 5 février 2015
Date de réception du dossier :	7 septembre 2016
Échéance du délai de remise d'avis :	6 octobre 2016
Autorité compétente :	Collège communal d'Ath

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 Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter 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 intégré pour l'extension d'une surface commerciale au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 7 septembre 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 septembre 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur et de deux représentants du bureau d'études Géoconsulting a eu lieu ce même jour ; que la commune d'Ath y a été invitée mais qu'aucun de ses représentants ne s'y est rendu ;

Considérant que le projet consiste à étendre une surface commerciale occupée par Intermarché ; qu'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur le bâtiment et d'étendre la surface commerciale nette (843 m² vers 1.426 m² soit un agrandissement de 583 m²) ; que le projet n'implique pas de modification importante des activités commerciales puisque l'enseigne Intermarché restera sur les lieux ;

Considérant qu'une offre d'achats courants est envisagée dans le cadre du projet ; que, selon Schéma Régional de Développement Commercial, la commune d'Ath fait partie du bassin consommation d'Ath (et en constitue le centre) pour ce type d'achats (5 communes) ; que le SRDC indique que le bassin d'Ath présente une situation de forte sous offre pour les achats de type alimentaire ; que le projet est localisé hors nodule commercial.

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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

Le projet vise à étendre un magasin existant. Des actes et travaux nécessitant un permis d'urbanisme seront réalisés et la SCN du magasin sera augmentée de 583 m² sans modification importante de la nature des activités commerciales.

A la lecture du SRDC, l'Observatoire du commerce remarque que le bassin de consommation d'Ath présente une situation de forte sous offre pour les achats courants. Le dossier met également en évidence le fait que la population a augmenté dans la commune et que cette tendance va s'accentuer dans la mesure où la mise en zone d'aménagement communal concerté est envisagée, notamment celle qui située à l'arrière du projet. Il ressort de l'audition que le projet d'aménagement de la ZACC a été réfléchi en prenant en considération le magasin existant (voirie d'accès vers l'arrière de la ZACC côté droit de l'Intermarché avec aménagement de trottoirs).

Par ailleurs, le magasin concerné par la demande est implanté en retrait par rapport à la voirie. Il ressort de l'audition que le terrain situé entre l'Intermarché et la Chaussée de Mons est une ancienne station-service qui fait l'objet d'une dépollution et qu'un compromis de vente a été signé afin que Intermarché puisse développer, à terme, un parking à cet endroit.

Enfin, l'Observatoire du commerce souligne le fait que le bâtiment est existant et qu'il s'agit d'améliorer l'assortiment au profit des consommateurs.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet.

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

Il ressort du vade-mecum que ce sous critère vise à « *favoriser une mixité d'offre via un libre accès au marché et ce, dans l'intérêt du consommateur* »[1].

Pour la commune d'Ath, les achats courants sont moins bien représentés que les autres types d'achats (semi-courants légers et semi-courants lourds). Le document Logic indique qu'il y a une surface de vente nette de 9.784 m² pour les achats courants (contre 17.668 m² en semi-courant légers et 19.030 m² en semi-courants lourds). L'extension sollicitée est de nature à améliorer l'assortiment de l'offre commerciale.

L'Observatoire du commerce considère que le projet rencontre ce sous critère.

[1] SPW-DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le bassin d'Ath présente, selon le SRDC[2], une forte sous offre en matière d'achats courants. Par ailleurs, la commune d'Ath a enregistré une augmentation de sa population entre 1991 et 2015 avec un taux supérieur à celui de la Wallonie[3]. Cette tendance est amenée à ce maintenir dans la mesure où la mise en œuvre de deux ZACC avec une projection de 550 logements à venir est en cour d'analyse.

Ainsi, l'Observatoire considère que le projet, qui vise à accroître la SCN en matière d'achats courants, s'inscrit dans les objectifs que doit rencontrer ce sous-critère. L'objet de la demande contribue à améliorer l'offre d'achats courants peu présente dans le bassin de consommation alors que la population est amenée à croître.

L'Observatoire du commerce estime que le projet satisfait à ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Selon le vade-mecum[4], l'objectif de ce sous-critère « *est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâti, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat* ».

Il ressort du reportage photographique ainsi que de la vue aérienne figurant dans le dossier que le projet est situé à proximité de quartiers résidentiels plus ou moins denses. Par ailleurs, un Carrefour Market est situé presque en face de l'Intermarché concerné par la demande. Par ailleurs, le quartier est amené à évoluer puisque la mise en œuvre de deux zones d'aménagement communal concerté, à proximité immédiate du projet, est à l'étude. Il ressort de l'audition qu'environ 550 logements devraient y être développés.

Bien que l'Observatoire ne dispose pas d'information en ce qui concerne les autres fonctions éventuelles qui pourraient être développées dans le cadre de la mise en œuvre de ces ZACC, il considère que le projet rencontre ce sous-critère.

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

Selon le vade-mecum, « *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'aménagement (SDER, Schéma de structure communal, Plan de secteur, Plan communal d'aménagement, etc.)* ».

[2] Voir p. 33 du SRDC.
[3] Cf. Données IWEPS issues du portail d'informations statistiques locales sur la Wallonie.
[4] DGO6, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, *Op. cit.*, p. 84.

Le projet est localisé en zone d'habitat au plan de secteur. Selon l'article 26 du CWATUP, les activités de distribution y sont admises pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Par ailleurs, il ressort de l'audition que la commune souhaite la mise en œuvre de deux ZACC proches du projet et que celle-ci a intégré l'Intermarché dans la réflexion, notamment en ce qui concerne l'accès en voiture à la ZACC (via l'arrière de l'Intermarché) et à pied (trottoir).

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que le projet s'inscrit dans les projets locaux de développement et que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort des éléments figurant dans le dossier administratif que, actuellement, le magasin Intermarché emploie 2 ETP et 9 personnes à temps partiel. Les prévisions totales en matière d'emploi, après réalisation du projet, sont de 7 ETP (+ 5) et 11 personnes à temps partiel (+ 2). L'Observatoire du commerce constate que les projections sont très favorables en ce qui concerne l'emploi à temps plein.

Par ailleurs, il ressort des échanges entre les membres de l'Observatoire du commerce et les représentants du demandeur que les travaux de construction seront réalisés par des entreprises nationales.

L'Observatoire du commerce considère que le projet rencontre ce sous-critère.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le promoteur du projet sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail par l'ensemble des commerces qui seront accueillis au sein du projet.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le vade-mecum relatif à la politique des implantations commerciales indique que « [c]*e 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* »[5].

Le projet s'insère dans un tissu bâti caractérisé par de l'habitat. Les lieux sont amenés à évoluer de par le projet de mise en œuvre de ZACC situées à proximité et qui, selon les éléments soulevés lors de l'audition, proposeront de nombreux logements. Dans ce cadre, il semblerait que des aménagements piétons soient envisagés. Enfin, l'Intermarché concerné par la demande est actuellement accessible par les modes de transports doux (trottoirs, arrêts de bus) même si l'Observatoire est conscient du fait que les chalands effectuent leurs achats alimentaires essentiellement en voiture.

[5] Vade-mecum, *Op. cit.*, p. 86.

L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que le projet rencontre ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

L'objectif de ce sous-critère est de garantir une accessibilité adéquate du et vers le projet commercial sans nécessiter une intervention extérieure[6].

Le projet vise à étendre un magasin existant. Dès lors les infrastructures liées à la mobilité sont présentes. Le site est implanté à proximité immédiate de la N56 et est donc aisément accessible en voiture.

Le magasin bénéficie actuellement d'un parking de 82 places (dont 3 PMR) dont la capacité sera augmentée (100 places au total). Un arrêt de bus se situe à proximité.

Enfin, il ressort de l'audition que les autorités ont réfléchi au projet de mise en œuvre de la ZACC en lien, notamment, avec l'Intermarché pour ce qui a trait à la mobilité (accès par une voirie à droite du projet, trottoirs).

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'examen du projet au regard des critères de délivrance des autorisations commerciales n'a pas conduit à la remise en cause de l'un de ceux-ci. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un **avis favorable** pour la l'extension et la transformation d'une surface commerciale.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

[6] Vade-mecum, *Op. cit.*, p. 86.