

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.105  
SHCRi  
Le 3 mai 2017

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un commerce de détail à Ath Implantation d'un magasin Carrefour Market d'une SCN de 1.525 m<sup>2</sup>

### Brève description du projet

---

Projet : construction d'un nouveau magasin d'une SCN de 1.525 m<sup>2</sup>.

Localisation : Chaussée de Soignies, 10 7822 à Ghislenghien  
Province de Hainaut

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat à caractère rural

Situation au SRDC : Le SRDC est muet par rapport à la commune d'Ath. Celle-ci ne fait pas partie de l'une des agglomérations reprises audit schéma. Le projet n'est pas repris dans un nodule. Il se situe dans le bassin de consommation d'Ath pour les achats courants (situation de forte sous-offre).

Demandeur : Equilis

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 12 avril 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 10 mai 2017

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 la construction d'un nouveau magasin transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 12 avril 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 mai 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que de trois représentants du bureau Géoconsulting a eu lieu ce même jour ; que la Commune d'Ath y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à construire un nouveau magasin alimentaire d'une SCN de 1.525 m<sup>2</sup> ;

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre du projet ; que, pour les achats courants, le projet fait partie du bassin de consommation d'Ath (5 communes), lequel présente, selon le SRDC, une situation de forte sous-offre ;

Considérant que la commune d'Ath n'est pas reprise dans l'une des agglomérations du SRDC ;

Considérant que ni le Schéma Régional de Développement Commercial ni le formulaire Logic ne comportent d'élément en ce qui concerne la localisation du projet dans un 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

L'objet de la demande vise à établir un nouveau commerce alimentaire implanté entre Ath et Enghien. D'emblée, l'Observatoire du commerce remarque que celui-ci est isolé d'autres commerces. L'endroit présente une urbanisation résidentielle dispersée et peu dense. Le site est séparé de Ghislenghien par une route nationale. Ainsi, le projet ne correspond pas aux principes de développement commercial prônés par la Région wallonne, laquelle entend plutôt privilégier l'implantation de commerces dans des lieux centraux plutôt qu'en périphérie.

L'Observatoire du commerce relève cependant deux éléments qui sont de nature à justifier l'implantation de ce commerce à l'endroit concerné. D'une part, le terrain concerné par la demande est occupé par un bâtiment lié à une ancienne station-service. Un projet d'assainissement a été déposé parallèlement à la présente demande. Il ressort de l'audition que ce site est à l'abandon depuis de nombreuses années et que peu de personnes sont intéressées par rapport à la réhabilitation de ce site compte tenu de la pollution du sol qui y est présente. Ainsi, le projet constitue, selon l'Observatoire du commerce, une opportunité afin de procéder à la dépollution et à réaménager l'endroit.

D'autre part, il ressort de l'audition que l'offre alimentaire est pauvre à l'endroit concerné. Cela transparaît également dans le SRDC, le projet étant localisé dans le bassin de consommation d'Ath pour les achats alimentaires, celui-ci présentant une situation de forte sous-offre. Le projet permettra d'assurer un approvisionnement alimentaire aux résidents de Ghislenghien.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que l'implantation du magasin est admissible à l'endroit concerné. Il précise que sa position favorable résulte du contexte particulier dans lequel s'inscrit le projet (sol pollué, réaffectation d'un chancre) et que, d'une manière générale, le développement de commerces à cet endroit n'est pas opportun.

### Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire du commerce rejoignent la position selon laquelle le projet ne s'inscrit pas dans les principes de développement commercial prônés par la Région wallonne. Ils estiment que l'implantation d'un magasin dans un contexte isolé peut générer la création d'une nouvelle polarité périphérique. Ils rappellent que les polarités commerciales se développent à partir de l'implantation d'un seul magasin, celui-ci attirant progressivement d'autres projets. Ils considèrent que les circonstances particulières évoquées par les autres membres ne peuvent justifier que l'on prenne le risque de voir naître un nouveau nodule commercial à cet endroit avec les conséquences néfastes que cela entraîne. Ils sont dès lors défavorables en ce qui concerne l'opportunité générale 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

Le projet s'implante dans un endroit qui ne comporte pas de commerce. La zone est relativement isolée et présente de l'habitat dispersé. S'agissant d'une première implantation à l'endroit concerné, l'Observatoire du commerce considère que le projet rencontre l'un des objectifs de ce sous-critère qui consiste à « 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>.

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

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

Il ressort de l'audition qu'il y a peu de magasins alimentaires à l'endroit concerné (une superette et un Proxi) et que les résidents, notamment de Ghislenghien, doivent se rendre dans les nodules les plus proches pour effectuer leurs achats courants. Il ressort de l'audition que ces nodules sont à environ 10 minutes en voiture de Ghislenghien. Le SRDC présente en outre des éléments qui vont dans ce sens puisque le bassin de consommation d'Ath, pour les achats alimentaires, présente une situation de forte sous-offre. Ainsi, selon l'Observatoire, le projet rencontre l'un des objectifs de ce sous-critère à savoir « *promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour un certain type d'achat (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd)* »<sup>2</sup>.

L'Observatoire estime par conséquent que le projet respecte ce sous-critère.

### 2. La protection de l'environnement urbain

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

Le vade-mecum indique que « *l'objectif poursuivi par 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* ».

Le projet est situé dans un endroit très peu urbanisé. L'Observatoire constate la présence de quelques habitations implantées en ordre ouvert à proximité du projet. Il n'y a pas d'autres commerces ni service ni équipements à l'endroit concerné. L'Observatoire regrette que le projet n'ait pas fait l'objet d'une réflexion en matière de mixité des fonctions sur le site. Par exemple, un mix entre grande surface alimentaire et logements aurait été opportun. Cela est d'autant plus vrai que le bien est implanté en

<sup>1</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

<sup>2</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 83 – 84.

zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. Il souligne le fait que cette mixité peut s'envisager autrement que dans le cadre d'un bâtiment monovolume.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas rencontré.

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

Le vade-mecum énonce 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.)* »<sup>3</sup>. Il indique également que l'un des objectifs de ce sous-critère est « *d'optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tout types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti* »<sup>4</sup>.

Le projet s'implante en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. En vertu de l'article 27 du CWATUP, les activités de distribution peuvent y être admises pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination générale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. L'Observatoire considère qu'un projet envisageant une complémentarité entre commerce et logement aurait été pertinente compte tenu de l'affectation de la zone.

En outre, le SDER préconise que les implantations de commerces s'effectuent plutôt dans les centres (ou à proximité de ceux-ci) et qu'une mixité des fonctions soit garantie. L'Observatoire du commerce constate que le projet s'implante dans un contexte peu urbanisé, en dehors de tout centre villageois. Le terrain est d'ailleurs séparé du noyau de Ghislenghien par une route nationale (N7). Ainsi, le projet ne s'inscrit pas dans la ligne de conduite établie par le SDER. De surcroît, il considère que le projet n'a pas été conçu dans un souci de développement durable du territoire, l'aménagement de la parcelle étant particulièrement consommateur par rapport au projet (un magasin). La partie du terrain située en zone d'habitat à caractère rural est presque entièrement urbanisée, notamment via le parking.

L'Observatoire estime cependant que le fait d'éradiquer un chancre et de procéder à la dépollution du sol du site tempère ces aspects négatifs. Il est donc plutôt mitigé en ce qui concerne ce sous-critère.

#### Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire du commerce estiment que la réhabilitation d'un chancre ne présente pas un motif suffisant que pour faire fi des principes établis par le SDER et risquer la création d'un nouveau nodule commercial périphérique. Ils sont défavorables en ce qui concerne ce sous-critère.

### **3. La politique sociale**

- *La densité d'emploi*

Les prévisions totales en termes d'emploi sont de 15 ETP et 9 emplois à temps partiel soit 24 personnes au total. Il ressort de l'audition que ce sont minimum 20 emplois équivalent temps plein qui seront créés à terme.

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

<sup>3</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

<sup>4</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.

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

Il ressort du dossier administratif que le demandeur du projet sera attentif et veillera au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail pour le personnel du magasin projeté.

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 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 satisfera 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 ».*

Ainsi que cela a déjà été mentionné, le projet se situe dans un endroit peu urbanisé. Même si on remarque la présence d'une zone industrielle et le développement d'une zone d'activité économique mixte, la configuration des lieux (implantation à l'angle de deux axes de circulation – N7 et N57) n'incitera pas le chaland à effectuer ses achats dans le magasin projeté par d'autres moyens de transport que la voiture.

L'Observatoire souligne que les éléments figurant dans le dossier administratif par rapport à l'accès au bus ne sont pas pertinents dans la mesure où, notamment, il n'y a pas de bus le samedi.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le vade-mecum indique que « *trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement* »<sup>5</sup>.

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité en voiture ainsi que d'un parking (104 places). Par contre, l'accessibilité en transports en commun est médiocre.

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

<sup>5</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire a émis une position plutôt défavorable pour le critère de l'environnement urbain (un sous-critère étant défavorable et l'autre mitigé). Deux membres sont quant à eux nettement défavorables en ce qui concerne le respect de ce sous-critère par le projet. Le critère de mobilité durable a également fait l'objet d'une appréciation défavorable. L'Observatoire estime que la réhabilitation d'un chancre ainsi que la dépollution du sol nécessaire à celle-ci sont de nature à pencher en faveur d'une évaluation globale positive du projet au regard de ceux-ci.

#### Note de minorité :

Deux membres estiment que l'évaluation globale doit être négative dans la mesure où le projet ne s'inscrit pas dans la philosophie de développement commercial de la Région wallonne. Il s'agit d'un magasin périphérique et isolé de nature à capter une clientèle de transit. Ils estiment que ce projet risque d'entraîner la création d'un nodule excentré avec toutes les conséquences négatives que cela entraîne.

### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce estime que le projet proposé est admissible à l'endroit concerné mais uniquement dans la mesure où il s'inscrit dans le contexte particulier du réaménagement d'une friche et d'une opération de dépollution du sol. Ainsi, le développement d'autres commerces à l'endroit concerné sera à proscrire. L'Observatoire a par ailleurs émis une évaluation globale 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 construction d'un nouveau magasin alimentaire d'une SCN de 1.525 m<sup>2</sup> à Ath.

#### Note de minorité :

Deux membres sont nettement défavorables en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Ils ont émis une évaluation globale négative et, partant, sont défavorables au projet.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce