

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.114

JH/CRi

Le 7 juin 2017

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation de deux magasins au sein d'un ensemble commercial à Ath

Projet de modification importante de la nature commerciale d'une cellule d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Brève description du projet

---

#### Projet :

Le projet consiste en la réoccupation d'une cellule vide anciennement occupée par « Brico » au sein d'un ensemble commercial existant (surface commerciale nette de 6.691 m<sup>2</sup>). La cellule visée par le projet serait divisée et attribuée aux enseignes « Club » (surface commerciale nette de 395 m<sup>2</sup>) et « Bel&Bo » (surface commerciale nette de 802 m<sup>2</sup>). Le projet prévoit la création d'une vitrine supplémentaire en front de la rue de Soignies à Ath alors qu'aujourd'hui le bâtiment se caractérise par un mur aveugle le long de cette chaussée.

Localisation : Chaussée de Bruxelles au n°60 à Ath, Province du Hainaut.

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

#### Situation au Schéma Régional de Développement Commercial :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats semi-courants légers (1.097 m<sup>2</sup>) et des achats courants (100 m<sup>2</sup>). Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation d'Ath en situation de forte sous-offre pour les achats courants et de suroffre pour les achats semi-courants légers.

Le formulaire Logic renseigne le projet dans le nodule commercial de « Faubourg de Bruxelles », nodule de soutien de (très) petite ville.

Le SRDC effectue les recommandations suivantes générales pour les nodules de soutien de (très) petite ville :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville. Éviter ce type de développement au sein des agglomérations. Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération ». Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes

Demandeur : Vana Real Estate

### Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

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

Date de réception du dossier : 20 avril 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 18 juin 2017

Autorités compétentes : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

\*\*\*\*\*

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 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 intégré pour l'implantation de deux cellules commerciales au sein d'un ensemble commercial à Ath transmise par le fonctionnaire des

implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 20 avril 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 mai 2017 et le 7 juin 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition du représentant du demandeur a eu lieu le 3 mai 2017 ; que la commune d'Ath a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'implantation des magasins « Bel&Bo » et « Club » au sein d'une cellule vide, anciennement occupée par un magasin « Brico », comprise dans un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 6.691 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se localise à Ath ; qu'il se situe dans le bassin de consommation d'Ath au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le Schéma Régional de Développement Commercial précise encore que le bassin de consommation d'Ath est en situation de forte sous-offre pour les achats courants et en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers ;

Considérant que le formulaire « Logic » renseigne le projet dans le nodule commercial de « Faubourg de Bruxelles », nodule de soutien de (très) petite ville ; que le Schéma Régional de Développement Commercial recommande que ce type de nodule maintienne son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville ; que le Schéma Régional de Développement Commercial recommande d'éviter le surclassement de ce type de nodule vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » ;

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 est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale d'implanter les deux cellules « Club » et « Bel&Bo » dans un ensemble commercial tel que prévu par le projet. Malgré un certain manque de complémentarité avec le centre-ville, l'Observatoire du commerce estime que le projet permet de combler une cellule vide à proximité directe de l'hypercentre d'Ath. Par ailleurs, le projet jouit d'une très bonne accessibilité et propose de réelles alternatives au « tout à la voiture ».

En vertu de l'article 8, §1<sup>er</sup>, alinéa 2 de l'AGW 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, il est prévu qu'à défaut d'unanimité, l'avis reproduise les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux. A cet égard, un membre est défavorable quant à l'opportunité générale du projet estimant qu'il risque de mettre en péril la mixité de l'offre commerciale du centre-ville et ce, malgré une certaine proximité géographique entre l'hypercentre et le complexe commercial. Ainsi, ce membre souligne un manque de complémentarité entre les enseignes proposées par le projet et l'offre commerciale du cœur de la ville d'Ath. Par ailleurs, il est à craindre que le remplacement d'une offre en achats semi-courants lourds (anciennement « Brico ») par une offre essentiellement orientée vers de l'achat semi-courant léger surclasse le nodule commercial « Faubourg de Bruxelles » en nodule de soutien d'agglomération.

## 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 consiste en l'implantation des magasins « Bel&Bo » et « Club » au sein d'un ensemble commercial localisé à deux pas du centre-ville d'Ath. L'Observatoire du commerce estime que le projet est peu complémentaire avec l'offre commerciale de l'hypercentre d'Ath et de ce fait, risque de nuire à la mixité commerciale du cœur de la ville.

Toutefois, cet aspect est à relativiser dans le sens où les deux cellules visées par le projet s'implanteraient à 300 mètres du centre-ville. Par ailleurs, l'Observatoire du commerce note, qu'à l'échelle de l'ensemble commercial, le projet diversifie son offre commerciale et propose deux enseignes qui ne sont pas actuellement présentes à Ath. Enfin, l'audition du représentant du demandeur a permis de comprendre que l'hypercentre d'Ath ne dispose pas actuellement de cellules commerciales pouvant accueillir une enseigne comme « Bel&Bo » nécessitant une surface commerciale nette de 802 m<sup>2</sup>.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce émet une réserve par rapport à ce sous-critère estimant que le projet tend à favoriser la mixité commerciale au sein du nodule commercial « Faubourg de Bruxelles » mais présente toutefois un risque pour la mixité de l'offre commerciale du centre d'Ath.

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

Le projet dessert principalement la ville d'Ath et ses environs. Il s'implante dans une zone relativement proche du centre-ville. Par ailleurs, il respecte le principe du regroupement des commerces et ne crée pas de nouveau nodule commercial puisqu'il s'intègre dans un nodule existant. A ce titre, le projet répond aux exigences du Schéma régional de développement commercial.

L'Observatoire estime que le projet sera bénéfique pour tous les chalands et ne devrait dès lors pas entraîner de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. L'Observatoire du commerce considère donc que ce sous-critère est rencontré.

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

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

Le projet s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur.

Le projet s'inscrit dans un bâtiment existant présentant une fonction commerciale déjà connue de l'ensemble des chalands. Par conséquent, l'Observatoire considère qu'il ne présente pas d'impact en termes de rupture d'équilibre sur les fonctions urbaines. Il ne devrait dès lors pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

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

L'Observatoire du commerce considère dès lors que ce critère est rencontré

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

L'Observatoire du commerce 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 joue son rôle de soutien pour la ville.

Par ailleurs, il ressort de l'audition du demandeur qu'il est prévu de transformer le mur aveugle le long de la rue de Soignies en vitrine en accord avec les autorités communales. L'Observatoire du commerce souscrit à cette modification.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet permet de rencontrer ce sous-critère.

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

- *La densité d'emploi*

Le projet ne concerne pas une relocalisation des deux magasins projetés. Dès lors, il permettra l'embauche de 5 personnes à temps plein et 5 personnes à temps partiel. L'Observatoire du commerce se réjouit de ses engagements et estime donc que ce sous-critère est rencontré.

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

D'une manière générale, l'Observatoire constate que l'emploi envisagé devrait être pérenne. Par ailleurs, il s'avère que le personnel des magasins « Club » et « Bel&Bo » dépendront respectivement de la commission paritaire 201 et de la commission paritaire 311. L'audition du représentant du demandeur a confirmé qu'il s'engageait à respecter la législation sociale en vigueur.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

### **4. La contribution à une mobilité durable**

- *La mobilité durable*

L'Observatoire du commerce constate que le projet, à proximité directe du centre-ville, est accessible par de nombreux chaland à pied et/ou par d'autres modes doux si besoin est.

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

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

En termes d'accessibilité, l'Observatoire du commerce constate que le projet est bien maîtrisé. Il est facilement accessible :

- ✓ en voiture par 2 liaisons entrées-sorties. L'une sur la chaussée de Bruxelles et l'autre sur la rue de Soignies. L'accès par la Chaussée de Bruxelles présente une entrée et une sortie séparée ;
- ✓ à pied grâce à la proximité du centre-ville ;
- ✓ en transport en commun (arrêts de bus TEC à proximité immédiate du site) ;
- ✓ depuis la gare d'Ath-centre à 850 mètres du projet ;

- ✓ en vélo, la chaussée de Bruxelles et la rue de Soignies sont bordées de part et d'autre de pistes cyclables au niveau du complexe commercial.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime qu'il existe clairement des alternatives au « tout à la voiture ». Il considère donc que ce sous-critère est rencontré.

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

L'Observatoire du commerce estime que les quatre critères de délivrance sont favorables avec toutefois un bémol concernant le sous-critère « *favoriser la mixité commerciale* ».

Globalement, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

#### Note de minorité :

Un membre estime que l'évaluation globale du projet au regard des 4 critères est négative. En effet, il estime que le sous-critère « *favoriser la mixité commerciale* » n'est pas rencontré étant donné que le projet risque de mettre en péril la mixité de l'offre commerciale du centre-ville et ce, malgré une certaine proximité géographique entre l'hypercentre et le complexe commercial. Ainsi, ce membre souligne un manque de complémentarité entre les enseignes proposées par le projet et l'offre commerciale du cœur de la ville d'Ath.

Par ailleurs, il estime que le sous-critère « *l'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain* » n'est pas non plus respecté dans la mesure où le remplacement d'une offre en achats semi-courants lourds (anciennement « Brico ») par une offre essentiellement orientée vers de l'achat semi-courant léger risque de surclasser le nodule commercial « Faubourg de Bruxelles » en nodule de soutien d'agglomération ce qui est contraire aux recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial.

### 4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'implantation des magasins « Club » et « Bel&Bo » au sein d'un ensemble commercial à Ath.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce