

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.367

SH/crj

Le 18 décembre 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'une surface commerciale à Lessines

Brève description du projet

Projet : extension de 1.915 m² d'un magasin de meubles et cuisines « Merlin », d'une salle d'exposition et des bureaux. La SCN totale après travaux sera de 5.425 m². Actuellement, la SCN est de 3.510 m².

Localisation : Chaussée de Grammont, 60 7860 Lessines Province de Hainaut

Situation au plan de secteur : zone d'habitat et zone d'espace vert.

Situation au SRDC : Le projet ne se pas situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ni dans un nodule commercial. Il se situe dans le bassin de consommation d'Ath (7 communes) pour les achats semi-courants lourds (situation de suroffre).

Demandeur : Merlin S.A.

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 91, alinéa 3 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 31 octobre 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 29 décembre 2017

Autorité compétente : 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 1er 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 transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 31 octobre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 décembre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la Commune de Lessines y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à étendre une surface commerciale existante ; que la SCN actuelle autorisée est de 3.510 m² ; que l'extension projetée représente une SCN de 1.915 m² ce qui portera la SCN totale à 5.425 m² ;

Considérant que des achats de type semi-courant lourd sont envisagés dans le cadre du projet ; que, pour les achats semi-courants lourds, le projet fait partie du bassin de consommation d'Ath (7 communes), lequel présente, selon le SRDC, une situation de suroffre ;

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 ; 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 agrandir un magasin de meubles existant. Il ressort du dossier administratif qu'un permis socio-économique a été délivré par la commune le 24 avril 1995 pour une SCN de 3.510 m². L'extension projetée présente une SCN de 1.915 m². Après travaux, la SCN totale sera de 5.425 m².

Il ressort de l'audition que le magasin de meubles concerné est l'un des seuls de la zone ; d'autres commerces actifs dans ce créneau ayant progressivement fermés leurs portes. Il s'agit d'une entreprise familiale qui a débuté dans les années 1980 et qui a progressivement pris de l'ampleur. Le projet est mû par la volonté des tenanciers du magasin de s'adapter à l'évolution du secteur du commerce (nécessité de disposer d'un espace showroom suffisamment grand, d'avoir un stock important et diversifié, etc.). Les perspectives d'évolution et d'engagement de personnel sont bonnes. Par ailleurs, le commerce est

situé aux abords d'une nationale à grand passage le long de laquelle sont implantées des grandes surfaces (Lidl, Aldi).

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

Selon le vade-mecum, les objectifs de ce sous-critère sont de :

- « 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) ;
- maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »¹.

L'Observatoire estime que le projet sera sans impact au niveau de la mixité commerciale puisqu'il vise à transformer et étendre un magasin qui existe depuis de nombreuses années à l'endroit concerné.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du vade-mecum que les objectifs de ce sous-critère sont :

- « de 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) ;
- d'éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné »².

Il ressort de l'audition qu'il y a peu de magasins de meubles à Lessines et aux alentours. Les commerces de meubles ont progressivement fermés leurs portes. En outre, le magasin en question oriente sa stratégie commerciale vers le service au client (ex. montage de cuisines par le magasin). L'Observatoire estime qu'il y lieu de conforter le magasin et que, au vu de la disparition progressive des commerces de meubles dans la région, il n'y a certainement pas lieu de craindre un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Au contraire, le maintien de celui-ci permet de conserver une offre commerciale qui n'est pas présente à cet endroit.

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

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

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

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* ».

L'Observatoire constate que le projet est situé le long d'un axe de circulation permettant d'accéder à Lessines. Le magasin se situe à proximité de l'entité urbaine de la commune. Il y a d'autres grandes surfaces à proximité (Lidl, Aldi). A cet endroit, les bâtiments à vocation résidentielle ont tendance à s'étier. L'Observatoire du commerce attire l'attention sur le fait que le magasin faisant l'objet de la demande opère dans de l'assortiment de type semi-courant lourd, ce qui justifie une implantation légèrement excentrée et peu de variété en termes de fonctions proches.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est 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.)* »³. 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* »⁴.

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur. La fonction de distribution y est admise moyennant le respect de certaines conditions (art. D.II.24 du CoDT). D'une part, le magasin est existant et a été autorisé. D'autre part, il y a des commerces à proximité. Par ailleurs, il ressort de l'audition que le magasin Merlin S.A. s'est implanté, à l'origine, dans un immeuble commercial désaffecté (herboristerie) et qu'il s'est par la suite étendu. L'Observatoire souligne également le fait que la localisation, en bordure d'une nationale et du noyau de la commune, est adéquate pour un magasin de meubles. Il est en effet difficile d'implanter ce type de commerce en centre-ville et il convient d'assurer une accessibilité ainsi que du stationnement aisé pour faire fonctionner ce type de commerce.

Les demandeurs indiquent encore, lors de l'audition, que l'un des objectifs du projet consiste également à moderniser et améliorer l'image du magasin en proposant une façade plus contemporaine et mieux adaptée aux produits proposés afin d'attirer de nouveaux chaland. Il s'agit, en d'autres termes, d'améliorer la qualité architecturale et, partant, la perception des lieux.

L'Observatoire estime, au vu de ces éléments, que le projet répond à ce sous-critère.

³ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

⁴ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Actuellement, l'entreprise occupe 20 personnes (13 ouvriers ainsi que 7 employés). Il ressort de l'audition que 2 personnes supplémentaires ont été engagées en 2017 et que, si l'évolution du chiffre d'affaire le permet, des engagements supplémentaires pourraient être réalisés. Enfin, le magasin se distingue par la qualité de service octroyée au client qui se manifeste, notamment, par l'absence de sous-traitance pour le montage des meubles et cuisines, ce qui contribue également à la création d'emploi.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif ainsi que les demandeurs indiquent que, pour l'essentiel, les travailleurs sont présents dans l'entreprise depuis une dizaine d'année. Il s'agit d'une entreprise familiale qui semble avoir des relations de bonne qualité et de confiance réciproques avec son personnel.

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

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 ».

Le projet s'inscrit en bordure du tissu bâti, le long d'une nationale. Le sous-critère de mobilité durable n'est pas pertinent en l'espèce puisque le commerce est axé sur la vente de produits relevant du semi-courant lourd. Les chalands ne se déplacent pas vers ce type de commerces en voiture. L'Observatoire réitère le fait que la localisation du magasin, pas forcément proche de la fonction d'habitat, est adéquate dans la mesure où il est difficile d'implanter ce type de commerce en centre-ville.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- 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* »⁵.

Il ressort du dossier administratif que le magasin est situé le long d'un axe de circulation important reliant Lessines à Geraardsbergen en Flandre. Les poids lourds de la carrière de Lessines ainsi que ceux du Colruyt empruntent cette voirie. Le magasin est existant ainsi que les infrastructures nécessaires à son accès. Par ailleurs le projet prévoit la création de 14 places de parking supplémentaires (pour un total final de 47 emplacements de stationnement). Le projet n'induit pas, selon l'Observatoire du commerce, de charge spécifique pour la collectivité.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le projet proposé est opportun à l'endroit concerné. Il a estimé que les critères établis par la législation relative aux implantations commerciales étaient favorablement rencontrés (ou neutres). Il émet par conséquent une évaluation globale **positive** du projet au regard de ceux-ci.

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 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 l'extension d'un magasin de meubles (y compris les zones de stockage et bureau) d'une SCN totale de 5.425 m² à Lessines.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

⁵ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.