

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.75

JH

Le 5 avril 2017

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à Lessines

Projet de construction nouvelle d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Brève description du projet

---

#### Projet :

Le projet vise à agrandir le complexe commercial existant « Aldi – Renmans » situé à Lessines. Afin d'y parvenir, le demandeur, Aldi Roeselare, prévoit la démolition des bâtiments « Aldi – Renmans – Blokker » existants et la construction d'un nouveau magasin Aldi avec une boucherie Renmans. Les exploitations existantes de la boulangerie et de l'Ornitho shop resteraient inchangées.

La surface commerciale nette du projet sera portée à 1.459 m<sup>2</sup>. Les surfaces commerciales nettes de la boulangerie (45m<sup>2</sup>) et du Ornitho shop (160 m<sup>2</sup>) restent inchangées. Par contre, les surfaces commerciales nettes de Aldi et de Renmans passeront respectivement de 883 m<sup>2</sup> à 1.205 m<sup>2</sup> et de 25 à 49 m<sup>2</sup>. Mis à part Ornitho shop qui propose des articles semi-courants lourds, les 3 autres cellules présentent une offre commerciale dans les achats courants.

Le projet prend place Chaussée de Grammont 100-120 à 7860 Lessines. Le site du projet est ainsi localisé le long de la RN 42 au nord de l'entité de Lessines et entre celle-ci et le village de Deux-Acren. Le contexte dans lequel s'implante le projet est globalement rural même si on retrouve quelques commerces et habitations de part et d'autres du site du projet le long de la N42.

Situation au plan de secteur : Zone de services publics et équipements communautaires.

#### Situation au SRDC :

Le projet entre dans la catégorie des achats courants et semi-courants lourds. Dans ce cadre, Lessines se situe dans le bassin de consommation de Lessines pour les achats courants, bassin en situation d'équilibre pour ce type d'achats. Pour les achats semi-courants lourds, Lessines se situe dans le bassin de consommation d'Ath en situation de forte suroffre.

D'après le formulaire Logic, le projet est localisé hors nodule commercial.

## Contexte de l'avis

---

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.
<u>Date de réception du dossier</u> :	26 octobre 2016
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	24 novembre 2016
<u>Autorités compétentes</u> :	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 une construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un ensemble commercial de 4 magasins à Lessines transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 9 mars 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 avril 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Lessines a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la démolition des bâtiments « Aldi – Renmans – Blokker » existants et la construction d'un nouveau magasin « Aldi » avec une boucherie « Renmans » ; que les exploitations existantes de la boulangerie et de l'Ornitho Shop restent inchangées ; que la surface commerciale nette de l'ensemble commercial sera portée à 1.459 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se localise à Lessines ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Lessines pour les achats courants, bassin en situation d'équilibre pour ce type d'achats au Schéma Régional de Développement Commercial ; que pour les achats semi-courants lourds, Lessines se situe dans le bassin de consommation d'Ath en situation de forte suroffre au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet hors nodule 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 est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un ensemble commercial à Lessines tel que prévu par le projet. Dans les faits, l'ensemble commercial existe déjà depuis de nombreuses années et est connu des chalandes de cette région. Le projet consiste dès lors à démolir deux des quatre cellules commerciales pour les reconstruire en les agrandissant d'environ 350 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette.

De manière générale, l'Observatoire du commerce estime que le projet est très peu impactant car l'offre commerciale projetée est déjà présente sur le site du projet. Il apprécie néanmoins que cette extension de l'ensemble commercial contribue à l'amélioration des conditions de travail du personnel et à l'engagement direct de 4 personnes.

### **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 la démolition des bâtiments « Aldi – Renmans » existants et la construction d'un nouveau magasin « Aldi » avec une boucherie « Renmans ». Le nouveau magasin présentera une surface commerciale nette de 1.254 m<sup>2</sup> par rapport à une surface commerciale nette de 908 m<sup>2</sup> actuellement. Les exploitations existantes de la boulangerie et de l'Ornitho Shop restent par contre inchangées.

En termes de mixité commerciale, le projet est très peu impactant pour les chalandes du bassin de consommation de Lessines dans la mesure où l'offre reste inchangée par rapport à la situation actuelle. Dans les faits, le projet consiste en un léger agrandissement de l'offre commerciale alimentaire de cet ensemble commercial présent depuis de nombreuses années sur le territoire de la commune de Lessines.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet permet de maintenir et protéger la mixité commerciale existante au sein du bassin de consommation de Lessines. L'Observatoire du commerce considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

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

Le projet dessert principalement la commune de Lessines et ses alentours. Il se localise en outre au sein d'un quartier mixte composé de quelques habitations mais également d'autres commerces, notamment alimentaires.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité d'autant plus que l'offre commerciale du projet est déjà présente sur le site et ne change pas. Le Schéma Régional de Développement Commercial précise d'ailleurs clairement que le bassin de consommation de Lessines pour les achats courants est en situation d'équilibre. Le projet permet de maintenir cet équilibre.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet visant à légèrement agrandir un magasin « Aldi – Renmans » à Lessines favorisera l'approvisionnement de proximité pour les consommateurs et 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 de services publics et équipements communautaires au plan de secteur. D'après le CWATUP, la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général. Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général.

L'Observatoire du commerce s'étonne qu'une implantation commerciale soit envisagée dans cette zone du plan de secteur. Il constate que le Collège communal de Lessines a permis un agrandissement des cellules « Aldi » et « Renmans » aujourd'hui présentes sur le site via un permis socio-économique lors de sa décision du 7 avril 2009.

A la lecture du dossier, il semblerait que ce site ait été un ancien abattoir public et que la commune a jugé opportun de reconvertir ce site pour une activité commerciale plutôt que de le laisser devenir une friche industrielle.

Bien que n'étant pas favorable au développement de commerces dans des zones de services publics et équipements communautaires, l'Observatoire du commerce considère, dans le cas présent, que c'est justifié au vu de l'historique du site du projet.

Par ailleurs, suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce constate que le projet s'insère dans un quartier présentant une mixité entre la fonction résidentielle et commerciale. Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet ne devrait pas porter atteinte au cadre de vie du quartier et ce, d'autant plus que le site est connu de l'ensemble des chalands de la région de Lessines depuis de nombreuses années.

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 le projet se localise entre le centre de Lessines et le village de Deux-Acren. L'Observatoire estime que le projet s'intégrera correctement dans la dynamique

commerciale et urbaine de Lessines dans la mesure où l'offre projetée est déjà présente sur place et où le bâtiment reconstruit présentera une qualité architecturale supérieure à l'actuel bâtiment.

L'Observatoire estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement. Il considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

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

#### *- La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permettra d'une part, de pérenniser les 16 emplois actuellement sur place et, d'autre part, d'engager 4 personnes supplémentaires au sein des magasins « Aldi » et « Renmans ». Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

A la lecture du dossier et suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce constate que le nouveau bâtiment projeté devrait améliorer la qualité des locaux sociaux du personnel. Par ailleurs, le personnel dépendra de la commission paritaire 202 « Commerce de détail alimentaire », commission qui permet de garantir la qualité du travail et de déterminer le niveau des rémunérations des employés.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

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

#### *- La mobilité durable*

Par rapport à la situation existante, le projet aura très peu d'impact en termes de mobilité durable puisque l'offre proposée existe déjà. Quelques résidents voisins pourront toujours se déplacer vers le site du projet à pied. Pour les autres chalands, l'Observatoire du commerce estime que l'offre commerciale (essentiellement alimentaire et un peu de semi-courant lourd) de l'ensemble commercial correspond davantage à des déplacements motorisés.

Au vu de ses remarques, l'Observatoire du commerce considère que le projet n'impacte pas ce sous-critère.

#### *- L'accessibilité sans charge spécifique*

En termes d'accessibilité, l'Observatoire constate que le projet est très peu impactant dans la mesure où cette activité commerciale existe déjà et ne pose manifestement pas de problèmes. Le projet est en effet bien accessible en voiture, à vélo ou à pied. Le parking dispose en outre de suffisamment d'emplacements de stationnement pour l'offre commerciale envisagée.

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

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

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

### 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 la construction nouvelle d'un ensemble commercial à Lessines.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce