

AVIS n° 94

Avis relatif à une demande de permis intégré pour
l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à
2.500 m² à Lessines

Avis adopté le 23/08/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'un supermarché existant depuis 25 ans (Intermarché), avec augmentation de la surface commerciale nette passant de 1.097 m ² autorisés à 1.364 m ² , soit une augmentation de 267 m ² .
<u>Localisation :</u>	Chemin des Croix, 99 7860 Lessines (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats courants. Il se situe dans le bassin consommation d'Ath pour ce type d'achats (forte sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Héligane

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	26/07/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	24/08/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Lessines

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.19.94.AV SH
<u>DGO6 :</u>	DIC/LES023/2019-0105
<u>DGO4 :</u>	F0316/55023/PIC/2019.2/PIUN
<u>Commune :</u>	08/PI/19/183277

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 intégrés doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégrés pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 26 juillet 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 août 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant d'Intermarché ainsi que d'un représentant du bureau d'étude Géoconsulting a eu lieu ce même jour ; que la commune de Lessines y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet vise à étendre la SCN d'un supermarché existant (enseigne Intermarché) ; que le magasin présente une SCN autorisée de 1.097 m² ; qu'il s'agit, au travers de la demande, d'atteindre 1.364 m², soit une augmentation de 267 m² de SCN ;

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, le projet se situe dans le bassin de consommation d'Ath et que le SRDC y indique une situation de forte sous offre ;

Considérant que le SRDC ne comprend pas d'information particulière par rapport à la commune de Lessines ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

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 sur les éléments 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 supermarché existant depuis environ 25 ans. Ce dernier dispose d'une surface commerciale nette autorisée de 1.097 m². Il s'agit de réaliser un agrandissement afin d'atteindre une SCN de 1.364 m² soit une augmentation de 267 m². Le dossier indique que, dans les faits, la SCN est de 1.133 m². L'Observatoire du commerce entend réaliser son analyse sur la base des mètres carrés autorisés et partant sur une extension de l'ordre de 267 m².

L'Observatoire constate que l'extension sollicitée est d'ampleur tout à fait raisonnable. Il ressort d'ailleurs de l'audition que l'objectif de la demande ne vise pas à augmenter la clientèle mais à améliorer la qualité du magasin (élargissement des allées, aspect architectural, etc.), lequel devient vétuste. L'Observatoire du commerce est par conséquent favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le projet vise à accroître la SCN d'un supermarché alimentaire de manière raisonnable. L'idée consiste à améliorer qualitativement le magasin. Il ressort de l'audition que cette légère augmentation sera sans impact au niveau de la mixité commerciale, ce que l'Observatoire comprend tout à fait.

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

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

A nouveau, le magasin (et, par conséquent, l'offre alimentaire) est existant. Le projet consiste en une extension de taille raisonnable. L'Observatoire du commerce considère que, vu la surface supplémentaire demandée, l'impact de ce projet sur l'appareil commercial tant du bassin de consommation que de la commune, sera négligeable voire nul. L'Observatoire conclut que le projet ne risque pas d'entraîner à lui seul un risque de rupture d'approvisionnement. Ce sous-critère est respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet se situe en bordure de zones urbanisées qui se développent au nord de celui-ci. Il y a également l'entreprise Baxter au sud. Par ailleurs, l'Observatoire relève que le magasin est existant et que, partant, la fonction commerciale l'est également. De surcroît l'extension sollicitée est raisonnable. L'Observatoire du commerce conclut que le projet ne modifiera pas l'équilibre des fonctions présentes à l'endroit concerné. Ce sous-critère est rencontré.

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

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur. De par la faible ampleur de l'extension de l'activité de distribution demandée, l'Observatoire ne peut que constater que cette dernière n'est pas de nature à mettre en péril la destination principale de la zone. Le commerce et la typologie du bâtiment qui y est associée sont existants. L'amélioration de l'aspect visuel du magasin contribuera à assurer la compatibilité du voisinage requise par l'article D.II.24, alinéa 2, du CoDT en ce qui concerne les activités de distribution implantées en zone d'habitat. L'Observatoire du commerce constate par ailleurs qu'il n'y a aucune autre recommandation applicable à l'endroit concerné.

En conclusion, le faible accroissement de surface commerciale demandée implique forcément que le projet ne peut, à lui seul, remettre en cause une dynamique propre du modèle urbain. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que, actuellement, Intermarché emploie 15 personnes à temps plein et 7 personnes à temps partiel pour un total de 18 équivalents temps plein. Avec l'extension, le projet emploiera 5 personnes supplémentaires (2 temps plein et 3 temps partiels) ce qui revient à un total de 27 personnes (17 temps plein et 10 temps partiel). L'Observatoire remarque que le projet est créateur d'emplois. Il souligne par ailleurs que la proportion entre temps plein et temps partiel est tout à fait acceptable.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Par rapport à ce sous-critère, le dossier administratif mentionne une clause type qui n'est pas appliquée au cas d'espèce. L'Observatoire du commerce estime ne pas disposer des informations suffisantes pour se prononcer en connaissance de cause sur la compatibilité du projet avec celui-ci.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet se localise le long du Chemin des Croix. Une zone résidentielle se situe en face de celui-ci. Il ressort de l'audition que la connexion entre les espaces habités et le magasin n'est pas aisée pour les piétons (trottoirs peu présents Chemin des Croix et Boulevard René Branquart) et les cyclistes (au niveau de l'accès du magasin essentiellement) ce qui ne favorise donc pas les déplacements doux. Dans le même ordre d'idée, une partie de la clientèle du magasin concerné par la demande provient de l'entreprise Baxter. Celle-ci s'y rend exclusivement en voiture. Il n'y a quasi pas de flux piétons en direction du commerce ainsi que cela est confirmé lors de l'audition par le représentant d'Intermarché. L'Observatoire estime qu'une réflexion devrait avoir lieu en termes d'aménagements ayant pour but d'impulser un mouvement en faveur de l'usage des modes de circulation doux (passage pour piétons notamment).

Quoi qu'il en soit, actuellement il est manifeste pour l'Observatoire du commerce que le projet ne

contribue pas à une mobilité durable.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le magasin bénéficiera d'un parking de 90 places (contre 72 actuellement). L'Observatoire s'interroge aussi ce qui concerne la circulation piétonne ou cycliste sur le site. Il considère qu'il faudrait profiter du réaménagement du parking afin d'améliorer et de sécuriser la circulation piétonne (en ce compris pour la clientèle qui vient en voiture et qui doit accéder à l'entrée du magasin à pied). D'une manière plus large, l'Observatoire a mis en évidence ci-dessus (cf. point 2.4.1) la mauvaise qualité des infrastructures pour les modes de transports doux. L'Observatoire conclut au vu de ces éléments que le projet ne respecte pas totalement ce sous-critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation, conclut que ledit projet les respecte à l'exception de celui relatif à la contribution à une mobilité durable. L'Observatoire rappelle que, dans le cadre de l'évaluation globale, des critères peu satisfaisants peuvent être compensés par des critères très satisfaisants. Le magasin est existant depuis 25 ans et l'extension demandée est faible en termes de surface. Le projet aura vraisemblablement peu d'impact en matière de mobilité. L'Observatoire du commerce émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour l'extension d'un magasin d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Lessines.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce