

AVIS n° 93

**Avis relatif à une demande de permis intégré pour
la construction d'un ensemble commercial d'une
SCN inférieure à 2.500 m² à Ath (recours)**

Avis adopté le 30/10/2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Construction d'un ensemble commercial comprenant 6 cellules pour une SCN de 2.366,81 m ² . Les enseignes ne sont pas encore définies. Il y aura du semi-courant léger (917,15 m ²) et du semi-courant lourd (1.449,93 m ²).
<u>Localisation :</u>	Chemin des Primevères, / 7800 Ath (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique industrielle
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats semi-courants légers (bassin d'Ath, situation de suroffre) et semi-courants lourds (bassin d'Ath, situation de suroffre).
<u>Demandeur :</u>	M&N Store

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	14/10/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	17/11/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.93.AV SH/cr
<u>Vos Références</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2020-0018/ATH004/M&N Store à 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 1er du Code de l'environnement ; vu les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 14 octobre 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni, lors de l'instruction de la demande en première instance, le 15 juillet 2020 afin d'examiner le projet ; que le projet est en tout point identique à celui précédemment examiné ; que, s'estimant suffisamment éclairé, aucune audition n'a été organisée dans le cadre du recours ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un ensemble commercial comprenant 6 cellules pour une SCN de 2.366,81 m² ; que les enseignes ne sont pas encore définies ; qu'il y aura du semi-courant léger (917,15 m²) et du semi-courant lourd (1.449,93 m²) ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants légers (bassin de consommation d'Ath, situation de suroffre) et semi-courants lourds (bassin de consommation d'Ath, situation de suroffre) ;

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

Considérant que le projet est situé en zone d'activité économique industrielle 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 Commission de recours sur les implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

Le projet consiste en la construction d'un ensemble commercial comprenant 6 cellules pour une SCN de 2.366,81 m². Des bâtiments existent déjà sur le site du projet dont un hangar qui sera conservé afin d'y installer un hall sportif indoor (foot) avec des vestiaires (1.238,7 m²) et une cafétéria (128 m²) en plus des commerces envisagés. L'Observatoire estime que le principe du hall est admissible à l'endroit concerné.

Le permis intégré a été refusé par le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire des implantations commerciales le 18 septembre 2020. Le refus de permis repose exclusivement sur des motifs commerciaux. Le demandeur a introduit un recours contre cette décision.

L'Observatoire constate que le projet est identique à celui qu'il avait examiné lors de l'instruction de la demande en première instance et sur lequel il avait remis un avis défavorable. Il a examiné avec attention la décision ainsi que la motivation du recours. Il ne voit pas d'éléments significatifs nouveaux de nature à modifier sa position. Il constate par ailleurs que le refus rejoint l'avis qu'il avait émis ce qui le conforte dans sa position.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère l'**avis défavorable** qu'il avait remis pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Ath et qui est reproduit en annexe.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe : Avis du 21 juillet 2020 relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Ath (OC.20.65.AV)

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet consiste en la construction d'un ensemble commercial comprenant 6 cellules pour une SCN de 2.366,81 m². Des bâtiments existent déjà sur le site du projet dont un hangar qui sera conservé afin d'y installer un hall sportif indoor (foot) avec des vestiaires (1.238,7 m²) et une cafétéria (128 m²) en plus des commerces envisagés. L'Observatoire estime que le principe du hall est admissible à l'endroit concerné.

Du point de vue commercial, la demande prévoit des produits relevant du semi-courant léger pour une SCN de 917,15 m² et, plus spécifiquement, de l'équipement de loisir et/ou professionnel (multimédia) et de l'équipement de la maison (articles de ménage, articles de décoration). Parallèlement à cela, la demande comprend du semi-courant lourd (1.449,93 m²). La typologie d'achats proposée est de l'équipement de la maison (appareil, mobilier général) et équipement de loisir et/ou professionnel (vélos).

L'Observatoire du commerce estime que la configuration des lieux (zone d'activité économique industrielle au plan de secteur non prévue pour des activités de distribution, parc d'activité économique dont les infrastructures ne sont pas adaptées à une mobilité durable, typologie de bâtiments industriels, habitat peu proche) n'est pas propice au développement de commerce.

Au surplus, l'Observatoire considère que le projet engendre la création d'une nouvelle polarité commerciale décentrée, dans un contexte inadapté, qui ne correspond plus à ce que la Région wallonne attend en termes de développement commercial (cf. déclaration de politique régionale 2019 – 2024, pp. 107 et 109 notamment).

L'Observatoire est défavorable en ce qui concerne l'implantation de commerces à l'endroit concerné.

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

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que des achats semi-courant légers et semi-courants lourds sont envisagés dans le volet commercial du projet. L'Observatoire constate néanmoins que les enseignes qui feront parties du complexe commercial ne sont pas encore définies. Le demandeur précise lors de l'audition que des contacts ont été pris mais qu'il n'y a pas d'accord ferme par rapport à l'occupation des cellules qui seront créées. Il ajoute que, en fonction des occupants, les cellules pourraient être modulées. Selon l'Observatoire, ces éléments montrent que le projet n'est pas abouti, le manque de précision par rapport aux enseignes rend difficile une analyse fine de l'impact du projet en termes de mixité commerciale.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation d'Ath lequel présente, selon le SRDC, une situation de suroffre pour les 2 courants d'achats proposés (semi-courant léger et semi-courant lourd). L'Observatoire constate que le projet prévoit un nombre de mètres carrés non négligeables alors qu'il ne se situe pas dans un nodule commercial. Il y aura création d'une nouvelle polarité commerciale. Il ne convient pas d'ajouter une nouvelle polarité commerciale sur l'entité d'Ath, ce qui pourrait avoir pour effet de déséquilibrer l'appareil commercial d'Ath.

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

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

L'Observatoire a le sentiment que le projet n'est pas abouti en témoigne l'absence de complémentarité entre les fonctions envisagées sur le site (hall sportif et commerces) et l'absence d'enseignes clairement définies. Il semblerait qu'aucune autre alternative en termes de fonction n'ait été envisagée. La décision d'implanter des commerces à l'endroit constitue une solution de facilité.

L'Observatoire rappelle que, selon lui, le projet engendre une polarité commerciale supplémentaire alors qu'il ne se situe pas dans un nodule commercial. L'endroit est excentré et risquerait de porter préjudice au centre-ville. L'Observatoire du commerce estime que d'autres fonctions seraient plus en adéquation avec la volonté de l'Intercommunale d'Ideta par rapport au développement de ce site (services publics, stockage pour entreprises, etc.).

Compte tenu de l'analyse faite, l'Observatoire estime ne pas être en mesure, faute de précisions, de faire une analyse fine de l'impact du projet par rapport à ce critère.

2.2.2. 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 n'est pas conforme au plan de secteur (zone d'activité économique industrielle n'admettant pas l'activité de distribution). L'Observatoire ne voit pas quelles seraient les spécificités du projet qui justifieraient que l'on déroge au plan de secteur.

Par ailleurs, le projet est éloigné du centre-ville et engendrera la création d'une nouvelle polarité commerciale périphérique. Il s'agit d'un développement qui n'est plus admissible et qui est contraire à la politique wallonne des implantations commerciales.

Enfin, le projet se situe dans un périmètre de reconnaissance économique. Il ne convient pas d'y développer du commerce de détail.

En conclusion, l'implantation de commerces à l'endroit concerné est inadaptée. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le complexe emploiera 15 personnes à temps plein et 12 personnes à temps partiel. Il s'agit de projections qui ont été effectuées compte tenu de l'assortiment envisagé dans le cadre du projet. L'Observatoire ne sait pas s'il peut se fier à ces chiffres compte tenu du fait que les enseignes sont inconnues. Il n'entend pas se prononcer sur ce sous-critère.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif reprend des clauses types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce. L'Observatoire du commerce estime ne pas disposer des éléments lui permettant d'analyser le projet au regard de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet s'insère dans un parc d'activité économique périphérique au centre d'Ath. Les photographies figurant dans le dossier ainsi que les vues résultant de l'application Google Street View montrent que les infrastructures correspondent à ce type de parc (larges rues) et qu'elles ne sont pas adaptées à une mobilité piétonne (absence de trottoirs et de marquage au sol). Par ailleurs, l'arrêt de bus Ath zoning de la ligne 94 Ath -Enghien évoqué dans le dossier administratif et qui se situe en face du projet est peu desservi (2 passages vers Enghien en période scolaire et 3 passages en période scolaire en direction d'Ath horaire de la ligne figurant sur le site du TEC). Enfin, le projet est décentré par rapport au noyau d'habitat ce qui n'incite pas aux déplacements piétons. Un projet de développement immobilier au nord du projet est évoqué lors de l'audition. La N7 constitue une barrière physique empêchant toute liaison piétonne entre ce projet et le futur complexe commercial. En conclusion, la configuration des lieux n'est pas propice à la mobilité durable.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est manifestement pas respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est facilement accessible en voiture. Il bénéficiera d'un parking de 69 places et d'un parking de 24 places pour le personnel. A lui seul, le projet n'est pas de nature à induire une charge spécifique pour la collectivité.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte 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 relative aux implantations commerciales, conclut que la majorité d'entre eux ne sont pas respectés. L'endroit est inadapté pour l'implantation de commerces. L'Observatoire du commerce conclut en une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale négative 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 défavorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Ath.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce