

AVIS n° 120

Demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Lessines (recours)

Avis adopté le 13/08/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition d'une friche et construction, en lieu et place, d'un ensemble commercial d'une SCN de 5.682 m ² . Cet ensemble comprendrait un Carrefour Market (Groupe Mestdagh), un Trafic (relocalisation, le magasin est situé actuellement Bvd René Branquart) et 5 autres cellules commerciales.
<u>Localisation :</u>	Grand Marais - 7866 Lessines (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet se situe dans le bassin de consommation d'Ath pour les achats courants (forte sous offre), semi-courants légers (suroffre) et semi-courant lourds (suroffre).
<u>Demandeur :</u>	Equilis Lessines S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	29/07/2021
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.120.AV SH/cr
<u>Vos. Références :</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2021-0021/LES023/EQUILIS à Lessines

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 supérieure à 2.500 m² à Lessines transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 29 juillet 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce est saisi dans le cadre d'un recours ; qu'en première instance, l'Observatoire du commerce s'était réuni le 16 septembre 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur avait eu lieu ce même jour ; que la commune de Lessines y avait également été invitée mais qu'elle ne s'y était pas faite représenter ;

Considérant que, dans la mesure où le volet commercial est identique à celui examiné en première instance, l'Observatoire du commerce s'estime suffisamment éclairé ; que dès lors, aucune audition n'a été programmée dans le cadre du recours ; que l'Observatoire s'est réuni le 4 août 2021 afin d'examiner à nouveau le projet ;

Considérant que le projet vise à édifier un ensemble commercial d'une SCN de 5.682 m² ; que cet ensemble comprendrait un Carrefour Market, un Trafic (relocalisation) ainsi que 5 cellules commerciales (semi-courant lourd – équipement de la maison et une petite cellule pour de l'équipement léger – articles de ménage et décoration) ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans une des agglomérations reprises au SRDC ;

Considérant que le projet se situe dans le bassin de consommation d'Ath pour les achats courants (forte sous offre), semi-courants légers (suroffre) et semi-courant lourds (suroffre) ;

Considérant que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte 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 des implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

Le projet vise à raser une friche et à construire en lieu et place un ensemble commercial d'une SCN totale de 5.682 m². Il est prévu que cet ensemble comprenne un supermarché Carrefour Market (Groupe Mestdagh) d'une SCN de 1.627 m², un magasin Trafic d'une SCN de 1.678 m² ainsi que 5 cellules (2.118 m² de SCN pour de l'équipement de la maison relevant du semi-courant lourd et 259 m² d'équipement de la maison relevant du semi-courant léger).

L'Observatoire du commerce est saisi dans le cadre d'un recours, le permis intégré sollicité a été refusé le 24 juin 2021 par le Fonctionnaire des implantations commerciales et le Fonctionnaire délégué conjointement compétents. Le demandeur, contestant cette décision, a introduit un recours à l'encontre du refus.

L'Observatoire du commerce constate que le projet est identique à celui qu'il a examiné en première instance et sur lequel il avait remis un avis défavorable (cf. annexe avis OC.20.83.AV). Après avoir examiné le recours, l'Observatoire du commerce, en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, ne voit pas en quoi il pourrait émettre un avis différent de celui précédemment émis. Au vu de la position du Fonctionnaire des implantations commerciales, l'Observatoire est conforté dans sa position.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère l'avis qu'il avait émis le 29 septembre 2020. Il émet donc un **avis défavorable** pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Lessines.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'abstient dans le cadre de la délibération.



Bernadette Mérenne,
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe : Avis du 29 septembre 2020 relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Lessines (OC.20.83.AV)

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à raser une friche et à construire en lieu et place un ensemble commercial d'une SCN totale de 5.682 m². Il est prévu que cet ensemble comprenne un supermarché Carrefour Market (Groupe Mestdagh) d'une SCN de 1.627 m², un magasin Trafic d'une SCN de 1.678 m² ainsi que 5 cellules (2.118 m² de SCN pour de l'équipement de la maison relevant du semi-courant lourd et 259 m² d'équipement de la maison relevant du semi-courant léger).

L'Observatoire du commerce apprécie le principe de reconvertir une friche. Ce type de démarche doit néanmoins faire l'objet d'une réflexion aboutie (fonctions, articulation avec le contexte existant, etc.). Il constate que le projet s'insère dans un milieu semi-rural comprenant de l'habitat et qu'il n'est pas situé dans un nodule commercial. Il en conclut que le projet revient à créer une nouvelle polarité commerciale alors que le contexte bâti et non bâti ne s'y prête pas. Il rappelle qu'il existe des instruments permettant de réaménager des sites à l'abandon en dépit de l'affectation du plan de secteur (site à réaménager), ce qui permettrait en l'espèce, le projet étant situé en zone d'activité économique mixte audit plan, le développement d'un projet plus en phase avec le contexte dans lequel il s'inscrit (de la résidence couplée éventuellement avec un commerce alimentaire de proximité).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est défavorable 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

Si ce n'est le Trafic et le magasin alimentaire projetés, il n'y a pas d'éléments précis par rapport aux enseignes qui seront représentées dans l'ensemble commercial envisagé. Il ressort de l'audition que de simples contacts ont été pris pour les 5 cellules à commercialiser. Selon l'Observatoire du commerce, cela démontre que le projet n'est pas suffisamment abouti. En l'absence de ces informations, il ne peut apprécier le projet au regard de ce sous-critère.

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

A nouveau, le manque d'information précise par rapport à l'offre du présent projet rend difficile une analyse du projet au regard de ce sous-critère. Il convient néanmoins de souligner que, le projet est situé dans le bassin de consommation d'Ath pour les achats semi-courants légers et semi-courants lourds et que celui-ci présente une situation de suroffre pour les 2 courants d'achats précités. A l'échelle de la commune, cet ensemble impliquerait une augmentation significative des mètres carrés commerciaux hors nodule.

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

Le projet se situe le long de la N57 qui comprend plusieurs embranchements de voiries secondaires. L'environnement proche est caractérisé par de l'habitat se développant le long de ces voiries. Il y a également un château ainsi qu'un parc à proximité immédiate du projet. Le contexte est plutôt semi-rural. L'Observatoire estime qu'il convient plutôt de privilégier, à l'endroit de la demande et au vu des caractéristiques précitées, de la résidence avec, éventuellement, un commerce alimentaire de proximité. Le projet présenté est excessif d'un point de vue commercial au vu de la zone dans laquelle il s'implante. Il conduit à la création d'une nouvelle polarité de nature à entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions.

Ce sous-critère n'est pas, selon l'Observatoire du commerce, respecté.

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

Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas opportun à l'endroit concerné, notamment en ce qui concerne la fonction projetée. L'ensemble commercial est excessif dans son contexte urbanistique (semi-rural, hors nodule) et conduit à la création d'une nouvelle polarité commerciale. Le projet est situé en zone d'activité économique au plan de secteur. L'Observatoire rappelle qu'il existe des outils qui ont pour objectif de reconverter des friches et qui permettent de s'affranchir du plan de secteur. Il estime, au vu de ces éléments, que rien ne s'oppose à un développement comportant du logement.

L'Observatoire du commerce comprend de l'audition qu'aucune alternative autre que l'implantation de commerces n'a été envisagée pour la reconversion du site. Or, le développement commercial ne consiste pas à implanter des cellules de manière étrangère à leur environnement mais de les insérer dans un contexte urbanistique et fonctionnel en établissant des liens entre elles et ce, en tenant compte de différentes échelles.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté. Le réaménagement du site n'a pas fait l'objet d'une réflexion approfondie ce qui implique un projet qui n'est pas mature.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier de demande de permis que « *Actuellement sur 1.508 m² nets, Trafic emploie 3 personnes à temps plein et 4 à temps partiel pour un total de 5 équivalents temps plein. En se relocalisant au sein du projet et sur une surface de 1.680 m² nets, Trafic prévoit d'employer une personne supplémentaire à temps plein et une supplémentaire à temps partiel, pour un total de 7 équivalents temps plein (augmentation du régime horaire des temps partiels). Au total, le projet permettrait de générer un total de 25 temps plein et 20 temps partiels supplémentaires au sein de la commune de Lessines. Le site disposerait donc d'une somme de 28 employés à temps plein et 24 à temps partiel, pour un total de 43 équivalents temps plein* ».

L'Observatoire du commerce prend acte de ces informations. Il comprend que la création d'un nouveau complexe entraîne une création nette d'emplois. Il convient néanmoins de souligner que les chiffres avancés résultent de projections sans qu'il n'y ait de garantie quant à la création des emplois annoncés, les enseignes étant méconnues.

L'Observatoire considère que ce sous-critère n'est pas compromis.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire d'apprécier le projet au regard de ce sous-critère. En outre, sans avoir connaissance des enseignes qui seront présentes sur le site, il n'est pas possible d'appréhender la politique sociale qui sera appliquée. L'Observatoire conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est accessible de manière multimodale (voiture, bus, pied, vélo). L'Observatoire tient à souligner que la localisation du site ainsi que les courants d'achats projetés (courants relevant de la grande distribution et essentiellement du semi-courant lourd) impliquent qu'il est peu vraisemblable que les chalands se rendent sur le site par des modes de transports alternatifs à la voiture. Ce critère ne devrait pas être respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet sera doté d'un parking de 174 places et est accessible en voiture grâce à différents axes routiers. Le demandeur prévoit de réaliser un trottoir ainsi qu'une piste cyclable le long de la rue Grand Marais. Ces aménagements seront ensuite gratuitement cédés à la ville de Lessines. Par contre le dossier ne contient aucune information par rapport au charroi qui serait généré par le complexe et son impact sur la mobilité le long de la N57.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte partiellement 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 certains d'entre eux ne sont manifestement pas respectés. Il souligne que la reconversion du site n'a pas fait l'objet d'une réflexion et qu'il eut fallu examiner d'autres alternatives que le développement exclusif de commerces afin de maximiser le potentiel du site. Il émet par conséquent 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 construction d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Lessines.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce