

AVIS n° 14

Demande de permis intégré pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Lessines

Avis adopté le 1/02/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Colim
- *Autorité compétente :* Collège communal de Lessines

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 18/01/2022
- *Date d'examen du projet :* 26/01/2022
- *Audition :* 26/01/2022
Demandeur : 2
Commune : 2
- *Date d'approbation :* 1/02/2022

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Renaix, / 7860 Lessines (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Ath pour les achats courants (forte sous offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à construire un magasin Colruyt de 1.242 m². Le point de vente disposera d'un Collect & Go.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.14.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/LESo23/2021-0191
- *Réf. SPW Territoire :* 2183244 & F0316/55023/PIC/2021.1
- *Réf. Commune :* NC

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultants de l'audition.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Lessines sur la base de l'analyse suivante :

2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Selon l'Observatoire du commerce, le projet n'aura pas d'impact significatif sur la mixité commerciale en place. Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que l'appareil commercial alimentaire de Lessines n'a pas beaucoup évolué en termes d'acteurs depuis de nombreuses années et que, partant, le projet permet de rajeunir cette offre. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire estiment que le projet ne rencontre pas ce sous-critère. Il n'induit pas l'arrivée d'un nouveau prestataire de service puisque l'enseigne est présente non loin du site. En effet, il ressort de l'audition que les Lessinois disposent d'un magasin Colruyt à Gramont. Ces deux membres estiment qu'en l'espèce la mixité commerciale ne doit pas s'appréhender strictement à l'échelle communale mais à une échelle plus large. Enfin, il ressort du dossier administratif que, selon l'Atlas du commerce, Lessines est une commune moyennement équipée, ce qui induit une dominance de l'équipement courant (pp. 62 et 63 du volet commercial de la demande). Le projet renforce ce déséquilibre.

b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation d'Ath pour les achats courants lequel présente une situation de forte sous offre. Il ressort de l'audition que le magasin procurerait une offre alimentaire de proximité pour environ 8.000 familles. Enfin, les indicateurs socio-économiques de la zone de chalandise (20.000 habitants) sont corrects (croissance démographique, revenus au-dessus de la

moyenne wallonne). Ce sous-critère est respecté.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Il ressort du vade-mecum 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. (...) Une mixité équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. (...).* »¹. En l'espèce, le projet s'implante dans un espace peu urbanisé et rural en périphérie du centre de Lessines. Il ne se situe pas dans un nodule commercial. Ainsi, il contribue à la dispersion de la fonction commerciale et ce, dans un espace qui ne comprend pas ou peu de commerces. Autoriser ce type d'implantation risque, selon l'Observatoire du commerce, de déséquilibrer les fonctions urbaines en place. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

b) 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 magasin est projeté le long d'un axe de circulation et sur un tronçon (entre le chemin d'Esquimbrecq et le chemin du Tencul) qui n'est pas encore urbanisé. Le projet s'étale tout le long de ses parcelles (le bien représente 15.000 m² environ) et contribue à une urbanisation en ruban et ce, en dehors du centre de Lessines. En d'autres termes, l'Observatoire estime que la localisation proposée n'est pas adéquate (excentrée, milieu rural). Enfin, le projet induit une artificialisation du sol et n'a pas fait l'objet d'une réflexion globale prenant notamment en compte la zone d'aménagement communal concerté se développant à l'arrière du site. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que Colruyt annonce la création importante de 24 nouveaux emplois à Lessines soit 18 emplois exercés à temps plein et 6 emplois exercés à temps partiel. 75 % des emplois seront exercés à temps plein. Les commissions paritaires 202 et 119 seront d'application. Au vu de la création nette d'emploi, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le vade-mecum indique, pour ce sous-critère, qu'il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles en modes de transports doux². En l'espèce, le projet est localisé le long d'une voirie qui se développe en ligne droite permettant d'accéder au centre-ville. Le magasin captera les chalands de passage. L'endroit est excentré et peu urbanisé. Au vu de cette localisation excentrée ainsi que du type de bien vendus (achats alimentaires répondant à des besoins

¹ SPW – Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 89.

² *Ibidem*, p. 91.

journaliers), l'Observatoire du commerce est convaincu que la majorité des chalands se déplaceront vers le magasin en voiture. Enfin, la N57 est propice à la vitesse (longue ligne droite) ce qui rend l'accessibilité en vélo peu sécurisante. En outre, elle ne dispose pas de trottoirs selon les vues disponibles sur Google Map. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le gabarit de la N57 est suffisant pour absorber le charroi généré par le magasin. Le site est desservi par les transports en commun. Le projet prévoit un parking de 89 emplacements voitures et 10 emplacements vélos. Enfin, l'Observatoire souligne que la portion de la Chaussée de Renaix le long de laquelle se développe le projet (du site jusqu'au rond-point) ne dispose pas, comme précédemment indiqué, de trottoirs (cf. vues Google Street view). L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est partiellement rencontré.

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce constate que le projet est excentré par rapport au centre-ville et est localisé en dehors d'un nodule commercial. L'environnement proche du site est rural et peu urbanisé. Il n'est dès lors pas favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte une partie des critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. En effet, les critères de protection de l'environnement urbain et de mobilité durable ne sont pas respectés ; cela est dû, selon l'Observatoire du commerce à un mauvais choix de localisation. En outre, deux membres ont souligné que le critère de protection du consommateur (mixité commerciale) n'est pas respecté. Il y a en effet un magasin Colruyt non loin du site et le commerce lessinois comprend une part dominante d'achats courants.

Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce