

## AVIS n° 27

---

Demande de permis intégré pour la régularisation d'un regroupement de 2 cellules commerciales en une seule pour une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Lessines

Avis adopté le 13/02/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

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

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations  
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 29/01/2024
- *Date d'examen du projet :* 7/02/2024
- *Audition :* 7/02/2024  
Demandeur : Représenté  
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 13/02/2024

### Projet :

- *Localisation :* Boulevard Emile Schevenels, 4b 7860 Lessines (Province de  
Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Ath pour les achats semi-courants légers (suroffre)  
Nodule : Lessines – Centre (nodule de centre de petite ville)

### Brève description du projet et de son contexte :

Régularisation du regroupement de 2 surfaces mitoyennes (296 m<sup>2</sup> + 397 m<sup>2</sup>) en une seule et unique surface commerciale d'une SCN de 437 m<sup>2</sup> selon le formulaire Logic.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.27.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/LES023/2023-0114
- *Réf. SPW Territoire :* 2346928 & F0316/55023/PIC/2023/1/PIUR
- *Réf. Commune :* 11/PI/223

## 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 1er 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 résultant de l'audition.

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

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la régularisation d'un regroupement de 2 cellules commerciales en une seule pour une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> 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*

Il s'agit de régulariser la fusion de deux cellules (l'une était dédiée à du vêtement et l'autre à un service) en une seule unité. Dans ce contexte de mise en conformité d'une situation de droit avec une situation de fait, l'Observatoire conclut que le projet n'aura pas d'impact sur la mixité commerciale en place et que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet est situé dans le bassin de consommation de Ath pour les achats semi-courants légers, lequel est en situation de suroffre. Il est localisé dans le nodule de Lessines centre, à proximité de l'hypercentre de la commune. Il assure un rôle d'approvisionnement de proximité en équipement de la personne.

L'Observatoire du commerce estime que 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*

L'Observatoire du commerce constate que le magasin est en bordure du noyau bâti de Lessines ainsi que dans un environnement urbanisé (le dossier indique qu'il y a des magasins aux alentours). De plus,

il s'agit d'une régularisation, ce qui implique qu'il n'y aura pas, dans les faits, de modification de l'équilibre des fonctions en place, le commerce étant existant depuis plusieurs années et présentant une taille acceptable.

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

*b) L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain*

Le commerce est implanté à proximité du noyau de Lessines, dans un nodule commercial qualifié par Logic de centre de petite ville constitué de 127 commerces ainsi que dans une centralité urbaine de pôle au projet de schéma de développement du territoire.

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

### **2.1.3. La politique sociale**

*a) La densité d'emploi*

L'Observatoire du commerce signale que la mise en conformité d'une situation de fait avec une situation de droit permet de sécuriser et de pérenniser les emplois existants et actuellement exercés sur le site à savoir deux temps pleins et deux temps partiels pour une surface de 437 m<sup>2</sup>.

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 remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

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

*a) La mobilité durable*

Le magasin s'insère le long de la N42 (boulevard Emile Schevenels) qui permet une accessibilité voiture. Le dossier indique qu'une piste cyclable est présente le long du bâtiment et que l'endroit est accessible à pied.

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

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet consiste en une mise en conformité. Le bâtiment est en place et bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il bénéficie d'un parking de neuf places mais il n'est pas desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et conclut que ce sous-critère est respecté.

## **2.2. Évaluation globale**

---

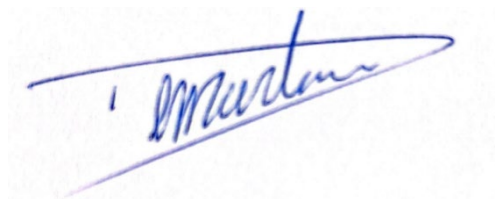
Concernant la forme, l'Observatoire du commerce constate une divergence d'informations entre les données Logic (référéncant des achats lourds) et le formulaire de demande Partie B (concernant des achats légers). Il ressort de l'audition que le projet concerne bien un magasin d'équipement de la

personne (vêtements pour femmes) déployé sur une SCN de 437 m<sup>2</sup>, l'Observatoire a dès lors effectué son analyse sous cet angle.

Concernant le fond, l'Observatoire souligne qu'il s'agit de mettre en conformité une situation de droit avec une situation de fait. Le projet n'aura pas d'impact sur la mixité commerciale ou la nécessité d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité. De plus, le magasin est localisé dans un nodule de centre de petite ville, en bordure du noyau bâti et dans une centralité urbaine de pôle au projet de schéma de développement du territoire. La régularisation permettra de consolider les emplois en place. Il ressort enfin de l'audition que le site a une vocation commerciale depuis des lustres. L'Observatoire du commerce est 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 les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la régularisation d'un regroupement de 2 cellules commerciales en une seule pour une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Lessines.



Marc Demarteau,  
Président faisant fonction de l'Observatoire du  
commerce