

## AVIS n° 36

---

Demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Ath

Avis adopté le 6/03/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Triximmo S.A.
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations  
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 5/02/2024
- *Date d'examen du projet :* 28/02/2024
- *Audition :* 28/02/2024  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 6/03/2024

### Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Tournai, / 7800 Ath (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Ath pour les achats courants (forte sous offre) et semi-  
courants lourds (suroffre)  
Nodule : /

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

Implantation d'un nouvel ensemble commercial d'une SCN de 5.089 m<sup>2</sup> composé de :

- AVEVE (SCN = 1.220 m<sup>2</sup>) ;
- Jysk (SCN = 952 m<sup>2</sup>) ;
- Beauval (alimentation, SCN = 1.423 m<sup>2</sup>) ;
- Magasin de carrelage (SCN = 1.494 m<sup>2</sup>).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.36.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/ATH004/2023-0122
- *Réf. SPW Territoire :* 2349480 & F0313/51004/PIC/2023/2/PIUR
- *Réf. Commune :* PIUR/2023.1

## 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 **défavorable** pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Ath 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*

Le projet permet l'arrivée de nouveaux prestataires de services à Ath et dans la zone de chalandise. Par conséquent, il contribue au développement d'une offre commerciale plus diversifiée en équipement lourd quoique les enseignes proposées soient classiques et peu originales.

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

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

Le projet s'insère dans le bassin de consommation d'Ath pour les achats courants (forte sous offre) et semi-courants lourds (suroffre). Il n'est pas localisé dans un nodule commercial. L'Observatoire du commerce constate que le dossier identifie un potentiel de développement ainsi qu'une zone de chalandise d'un peu moins de 65.000 habitants mais qu'il ne démontre pas l'existence d'une réelle demande pour les enseignes proposées.

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 constate qu'il y a plusieurs commerces implantés le long de la chaussée de Tournai. Il estime que le renforcement de cette fonction à proximité de cet axe risque d'entraîner un mouvement en faveur d'un développement de commerce, et ce, au détriment du centre-ville. Il souligne également la conception passéiste du projet (complexe monofonctionnel de type « boîte à chaussures »).

L'Observatoire du commerce estime 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 estime que la création de plus de 5.000 mètres carrés commerciaux n'est pas opportune à l'endroit concerné (hors nodule, localisation périphérique). De plus, le projet vise à artificialiser de nouvelles terres alors que l'objectif de l'Union européenne et du Gouvernement wallon est d'atteindre la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Enfin, l'Observatoire remarque le caractère minéral du projet, l'imperméabilisation du sol qui en découle et les déblais-remblais conséquents nécessaires à sa réalisation.

L'Observatoire du commerce conclut 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 le projet induira la création de 38 emplois dont 25 à temps plein. L'Observatoire estime que, au vu du nombre de mètres carrés créés, cela n'est pas significatif. Il conclut que ce critère est partiellement respecté.

#### *b) 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 du commerce d'apprécier le projet au regard de ce sous-critère.

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

#### *a) La mobilité durable*

Le vade-mecum indique que ce « sous critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :

- favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;
- promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun. Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage

*d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture »<sup>1</sup>.*

Le projet s'insère en périphérie du centre d'Ath et est accessible par le contournement d'Ath qui n'est pas pourvu de trottoir. De plus le formulaire Logic ne recense pas d'arrêt de bus à proximité du projet. Enfin, le site est localisé en périphérie du centre d'Ath et dans un environnement classé par Logic comme urbain peu dense et rural.

L'Observatoire du commerce est convaincu que la majorité des chalandes se rendra vers le site en voiture et considère que ce sous-critère n'est pas respecté.

#### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le dossier précise que le projet sera accessible par le contournement d'Ath qui est une voirie parallèle à la N7 et desservant le complexe sans y gêner la circulation. Il y a des ronds-points de part et d'autre du tronçon. De plus, le complexe bénéficiera d'un parking de 219 places pour les voitures et de 3 zones de parking pour vélos (25 emplacements au total).

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

## **2.2. Évaluation globale**

---

L'Observatoire souligne que le projet représente plus de 5.000 nouveaux mètres carrés commerciaux qui seront déployés dans la périphérie d'Ath, en dehors d'un nodule commercial et sans qu'une réelle demande pour les produits proposés soit démontrée. Il craint que satisfaire à cette demande entraîne un appel d'air pour l'implantation d'autres commerces à un endroit inopportun, et ce, au détriment du centre-ville.

Il met également en exergue le caractère minéral du projet, l'imperméabilisation générée ainsi que l'artificialisation de plusieurs parcelles alors que l'Union européenne et la Wallonie ont pour objectif d'aboutir à zéro artificialisation nette. Il relève également la conception passiviste du projet (monofonctionnalité, complexe commercial type « boîte à chaussures », localisation d'interception orientée voiture). Enfin, le nombre d'emplois projetés au regard de la surface demandée n'est pas significatif. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

---

<sup>1</sup> SPW Economie, Direction des implantations commerciales, Politique de développement commercial en Wallonie, 2017, p. 91.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet ne respecte pas plusieurs critères ou sous-critères. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Ath.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce