

AVIS n° 52

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

Avis adopté le 16/04/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

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

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 :* 3/04/2024
- *Date d'examen du projet :* 10/04/2024
- *Audition :* 10/04/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 16/04/2024

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Mons, 399 7810 (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)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Projet mixte comprenant la construction de :

- 4 maisons individuelles ;
- un supermarché d'une SCN de 1.509 m² ;
- un jardin didactique.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.52.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/ATH004/2024-0019
- *Réf. SPW Territoire :* 2362507 & F0313/51004/PIC/2024/1/PIUR

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**, avec une note de minorité d'un membre défavorable, pour la construction d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² 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

L'Observatoire du commerce constate que l'offre alimentaire est bien représentée à Ath et il note également la présence d'un magasin Colruyt au centre, à seulement 6 kilomètres du projet. Il est dès lors mitigé concernant l'amélioration et la diversification de l'offre, le prestataire étant déjà implanté à Ath. L'Observatoire comprend toutefois de l'audition que le concept Colruyt séduit plus particulièrement les consommateurs dans la région car l'enseigne est un acteur économique (commerce et activités logistiques) pourvoyeur de nombreux emplois locaux. Il estime dès lors que le projet profitera à ces consommateurs et conclut que ce critère est favorablement rencontré.

Note minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce souligne que l'offre alimentaire Colruyt est déjà représentée à proximité et que la majorité des acteurs de la grande distribution y sont également installés (7 enseignes actuellement). Ainsi, le projet n'implique ni l'arrivée d'un nouveau prestataire de service ni une offre nouvelle permettant de diversifier le mix commercial communal. Il estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

Le projet est localisé dans le bassin de consommation d'Ath pour les achats courants lequel présente une situation de forte sous offre. Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif qu'Ath connaît une progression démographique linéaire et que le supermarché à construire s'adressera à la population sud de la ville laquelle comprend 30.000 habitants.

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

Note minorité :

Un membre de l'Observatoire souligne qu'il y a un magasin Colruyt à Ath à seulement 6 kilomètres du projet, lequel présente une localisation centrale et dans une zone plus densément peuplée. Le magasin projeté n'est pas repris dans un nodule commercial. Au contraire, il présente une localisation d'interception qui pourrait conduire au déclin du magasin central existant et, à terme, à sa fermeture. Il y a dès lors un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Ce membre estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'insère dans un environnement caractérisé par Logic d'urbain dense et peu dense lequel comprend des habitations ainsi que d'autres commerces. Il présente lui-même une mixité fonctionnelle puisque la construction du supermarché est accompagnée de l'édification de 4 maisons d'habitations. Ainsi, il n'induit pas un développement intensif dans un milieu monofonctionnel. 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 projet ne compromet pas le plan de secteur. Il s'insère dans un environnement urbanisé et permet de recycler une partie du foncier (salle padel non autorisée) tout en regroupant logements et commerce. L'Observatoire estime que le projet respecte ce sous-critère.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le projet permettra la création de 35 nouveaux emplois. Au vu de cette création nette, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce apprécie la proportion significative des emplois qui seront exercés à temps plein (27) par rapport à ceux qui le seront à temps partiel (8), ce qui est rare dans le secteur de la grande distribution. Il ressort de plus de l'audition que tous les travailleurs bénéficieront de contrats à durée indéterminée.

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

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet sera accessible en voiture via la chaussée de Mons (N56) qui constitue un des axes de pénétration principaux de la ville d'Ath. Cette voirie permet également de rejoindre Chièvre, Brugelette, Lens, Jurbise et Mons. Le dossier indique également que le site est accessible en vélo (piste cyclable signalée par un marquage au sol, liaison avec le Ravel qui permet de rejoindre le centre d'Ath), à pied (trottoirs) ou encore en transports en commun (3 arrêts, 2 lignes de bus).

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Comme indiqué ci-dessus, le projet sera accessible via la chaussée de Mons. Il bénéficiera d'un parking d'une capacité de 128 places voitures et 44 pour les vélos. L'endroit est desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, 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

Sans remettre en cause le critère de protection du consommateur, l'Observatoire du commerce est mitigé concernant l'apport du projet à la mixité commerciale communale, Colruyt étant déjà implanté à Ath. Par contre, le projet en lui-même est multifonctionnel, car proposant de la résidence et du commerce. Par ailleurs, l'Observatoire du commerce apprécie que Colruyt privilégie les emplois à temps plein plutôt qu'à temps partiel. Enfin, le site présente une accessibilité multimodale. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Note minorité :

Un membre de l'Observatoire souligne que l'offre alimentaire est déjà représentée à Ath et que la majorité des acteurs de la grande distribution y sont également installés. Ainsi, le projet n'implique ni l'arrivée d'un nouveau prestataire de service ni une offre nouvelle permettant de diversifier le mix commercial. De plus, il est moins bien localisé que le magasin existant (zone moins densément peuplée, hors nodule, localisation d'interception, etc.). Il estime que le projet n'est pas opportun.

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.

Note minorité :

Un membre de l'Observatoire a estimé que le critère de protection du consommateur n'était pas respecté et que cela était de nature à remettre en cause la faisabilité du projet. Il a conclu à une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** avec une note de minorité d'un membre défavorable pour la construction d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Ath.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce