

AVIS n° 67

Demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Ath (2e extension)

Avis adopté le 21/06/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Stock Ath
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 22/05/2024
- *Date d'examen du projet :* 12/06/2024
- *Audition :* 12/06/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 21/06/2024

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Tournai, 196 7801 Irchonwelz (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural et zone agricole
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Ath pour les achats semi-courants lourds (suroffre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Un permis intégré visant à étendre l'ensemble commercial via l'agrandissement d'un magasin de bricolage (zone de vente extérieure et l'extension brute du bâtiment) a été accordé sous conditions le 18 janvier 2024. Compte tenu de l'acquisition de terrains contigus au magasin, la présente demande vise à optimiser le développement latéral gauche impliquant une nouvelle extension de SCN (+ 1.296 m² de SCN).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.67.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/ATH004/2024-0045
- *Réf. SPW Territoire :* 2371568 & F0313/51004/PIC/2024/2/PIUR
- *Réf. SPW Environnement* 10015165/GPR.cbr

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.

2. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

Un permis intégré a été octroyé sous conditions le 18 janvier 2024 pour l'extension d'un magasin de bricolage pour une SCN de près de 4.000 m². L'Observatoire du commerce avait émis un avis favorable sur ce projet le 27 septembre 2023 (OC.23.87.AV¹).

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un commerce d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Ath sur la base de l'analyse suivante.

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

3.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que le magasin (SCN autorisée de 17.767 m²) veut étendre sa SCN grâce à l'acquisition de la parcelle occupée par Ixina qui est enclavée sur le site. Cela aboutit à la création d'un bien homogène permettant d'optimiser l'organisation de la partie gauche du site et impliquant la création d'une SCN supplémentaire de 1.296 m². L'Observatoire du commerce estime que cette augmentation de SCN est raisonnable au vu du type d'activité déployée sur le site (accès au public en voiture dans le magasin). Il conclut que ce projet n'aura pas d'impact significatif sur la mixité commerciale d'Ath.

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

¹ Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site internet du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-xd-BmV5IAGM8TnuvXO3Gkh9TFzK_ZoyUW_TEZDke4zs&form_id=AvisForm

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

Le projet vise à étendre la SCN d'un magasin de bricolage (équipement lourd) en vue d'en améliorer le fonctionnement grâce à l'acquisition d'une parcelle supplémentaire permettant d'homogénéiser la propriété du bien et donc l'organisation du site. Le magasin est en place depuis 1986. Il ressort du dossier administratif qu'Ath compte 30.028 habitants au 1^{er} janvier 2024 et que la commune connaît une croissance démographique. Le dossier indique également que les revenus moyens des Athois sont supérieurs à la moyenne nationale. Il mentionne enfin que l'aire de marché est à tendance subrégionale, la zone de chalandise représentant près de 285.000 habitants cela étant entre autres dû au concept du magasin.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que l'offre sera absorbée sans risque de rupture d'approvisionnement de proximité et, partant, que ce sous-critère est respecté.

3.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le magasin est en place depuis des décennies et a fait l'objet d'extensions successives pour atteindre une SCN de 17.767 m² ; la dernière extension ayant été autorisée le 18 janvier 2024. Il est spécialisé dans l'équipement (très) lourd ce qui justifie son emplacement en dehors du centre historique tout en étant aux portes de celui-ci. Enfin, l'extension sollicitée résulte de l'acquisition d'une parcelle enclavée dans la propriété et a pour objectif d'optimiser l'organisation de la partie gauche du magasin.

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 magasin est situé à l'endroit concerné depuis des décennies. La localisation périphérique est compréhensible au vu de la nature des activités exercées sur le site. L'Observatoire rappelle que l'extension envisagée s'effectue *in situ* et permet d'optimiser le fonctionnement du magasin. Le projet n'aura pas d'impact par rapport à la situation existante.

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

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le magasin emploie 70 personnes dont 58 sont engagées à temps plein. Il ressort du dossier administratif que l'extension autorisée en 2024 n'impliquait pas la création immédiate d'emplois supplémentaires. Par contre, le projet remanié nécessitera un renforcement des équipes. Stock Ath prévoit d'embaucher 4 personnes (2 temps pleins et 2 temps partiels).

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.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le magasin est spécialisé dans la vente de produits pondéreux qui ne sont pas facilement transportables. Cela implique que, de par la nature du commerce, les clients s’y rendront en voiture, camionnette ou camion. L’application de ce sous-critère au magasin n’est pas pertinente.

b) L’accessibilité sans charge spécifique

Le magasin est localisé le long de la N7 (chaussée de Tournai) qui présente une capacité d’absorption et un gabarit suffisant pour supporter les flux existants. Comme indiqué à plusieurs reprises, les travaux visent entre autres à optimiser l’organisation du site grâce à l’acquisition d’une parcelle enclavée sur le bien. La capacité du parking sera étendue (45 emplacements supplémentaires : 25 pour les véhicules individuels et 20 pour les véhicules tractant une remorque). Enfin, l’absence d’arrêt de bus à proximité du site n’est pas préjudiciable au vu de la nature du projet. Il est peu probable que les clients se rendent vers le magasin de bricolage en bus dans la mesure où les produits vendus sont essentiellement lourds.

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

3.2. Évaluation globale

Le magasin souhaite étendre sa SCN, un permis intégré ayant d’ailleurs été octroyé le 18 janvier 2024. Cependant, la présence d’un showroom Ixina en partie latérale gauche est source de difficulté pour réaliser cet agrandissement (extension limitée, nouvelle aire de déchargement pour camions et voiries pour ceux-ci enclavent ce showroom). Il ressort du dossier administratif que le demandeur a acquis la parcelle occupée par Ixina qui était enclavée sur le bien. Cette acquisition permet d’obtenir un bien homogène permettant d’optimiser l’organisation de la partie gauche (agrandissement du parking de 45 places et de 1.296 m² de SCN par rapport à la situation autorisée). La SCN supplémentaire demandée (1.296 m²) au vu du type d’activité déployée sur le site est raisonnable et n’aura pas d’impact commercial significatif par rapport à la situation autorisée. 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 l’extension d’un commerce d’une SCN supérieure à 2.500 m² à Ath.



Jean Jungling,
Président de l’Observatoire du commerce