

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.440

SH/CRi

Réf. DGO6 : DIC/BRT093/PI/2018-0194

Réf. DGO4 : No313/57093/PIC/2018.1/PIUR

Réf. DGO3 : D3300/57093/DIV/2018.115/PW

Le 17 octobre 2018

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Brunehaut Extension d'un supermarché avec augmentation de la SCN

### Brève description du projet

---

Projet : l'extension d'un supermarché, avec augmentation de la surface commerciale nette passant de 933 m<sup>2</sup> à 1.433 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 500 m<sup>2</sup>.

Localisation : Rue du Marais, 5 7620 Hollain (Brunehaut) (Province de Hainaut)

Situation au plan de secteur : zone d'habitat et zone d'espaces verts

Situation au SRDC : le projet n'est pas dans une agglomération ni dans un nodule commercial. Il prévoit des achats courants et se situe dans le bassin de consommation de Tournai pour ce type d'achats (sous offre).

Demandeur : Hollim S.A.

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 26 septembre 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 24 octobre 2018

Autorité compétente : Collège communal de Brunehaut

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 ; vu l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 26 septembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 17 octobre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Brunehaut y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande consiste à étendre un supermarché existant à concurrence de 500 m<sup>2</sup> de SCN ; que, après le projet, le magasin disposera d'une SCN totale de 1.433 m<sup>2</sup> ;

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, selon le SRDC, le projet se situe dans le bassin de consommation de Tournai lequel présente une situation de sous offre pour ce type d'achats ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat et en zone d'espaces verts au plan de secteur ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

## 1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet consiste à étendre un supermarché existant. Le magasin concerné a été autorisé par un permis socio-économique en 2009 et la SCN a été étendue au travers d'une déclaration. Il ressort de l'audition que l'autorisation demandée (500 m<sup>2</sup> de SCN) comprend en partie les mètres carrés ayant fait l'objet de la déclaration.

L'Observatoire du commerce constate que le projet présente une faible ampleur, ce qui implique que l'impact commercial sera peu conséquent. Par contre, le projet est nécessaire compte tenu de la clientèle toujours plus importante qui fréquente le magasin. S'agissant d'une extension raisonnable de la SCN, l'Observatoire estime que le projet est opportun à l'endroit concerné.

## 2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

### 1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté. Il s'agit d'une extension de SCN qui, dans les faits, s'avère marginale, une partie la SCN demandée ayant fait l'objet d'une déclaration. En réalité, la SCN supplémentaire sollicitée n'est que de 191 m<sup>2</sup>. Enfin, le magasin concerné par la demande s'inscrit dans un contexte rural, la fonction commerciale n'étant que peu représentée. Le projet n'aura donc pas d'impact en terme de mixité commerciale.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'Observatoire du commerce estime à nouveau que ce sous-critère est respecté. Ce dernier vise à éviter les situations extrêmes de sous offre ou de suroffre. Les chiffres repris dans le dossier administratif (cf. p. 27) montrent une augmentation importante des achats courants consécutivement à l'extension demandée. Il ressort de l'audition ainsi que du dossier de demande que l'outil Logic intègre uniquement deux commerces et que la surface de l'Intermarché est sous-estimée. Enfin, le projet n'est pas de nature à induire la création d'un pôle commercial monofonctionnel de nature à entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité.

### 2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est situé dans un environnement rural qui comprend des habitations implantées en ordre dispersé ainsi qu'un peu d'activité économique. La fonction commerciale est peu représentée. Enfin, l'objet de la demande vise à agrandir un magasin existant. La fonction commerciale est donc déjà présente et légèrement renforcée à l'endroit concerné. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet s'insère en zone d'habitat au plan de secteur, dans un environnement rural. Il s'agit d'opérer une légère augmentation de la SCN d'un magasin alimentaire existant. Par rapport à la situation existante, l'Observatoire du commerce estime que l'objet de la demande sera sans impact et qu'il n'est pas de nature à mettre en péril la destination principale de la zone. Par ailleurs, le projet se situe à proximité d'un rond-point et est directement visible à partir de celui-ci. L'Observatoire du commerce constate que l'ensemble des façades seront revues, ce qui est de nature à assurer la compatibilité du bâtiment avec le voisinage, son aspect visuel étant amélioré.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est respecté.

### **3. La politique sociale**

- La densité d'emploi

Actuellement l'Intermarché emploie 19 personnes à temps plein et 6 personnes à temps partiel pour un total de 22 équivalents temps plein. Avec l'extension, l'Intermarché emploiera 2 personnes supplémentaires à temps partiel soit un total de 27 emplois (19 temps plein et 8 temps partiels), représentant 23 équivalents temps plein. Le projet induit par conséquent une création nette d'emploi.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le demandeur du projet sera attentif et veillera au respect de l'ensemble de la législation en matière de protection du consommateur par l'enseigne concernée par le projet. Cette phrase type ne procure pas d'éléments permettant à l'Observatoire d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

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

- La mobilité durable

L'Observatoire estime que l'application de ce sous-critère au cas d'espèce est peu pertinente. L'offre proposée consiste en des produits alimentaires disponibles dans une zone rurale et peu urbanisée. La majorité des chalands se déplaceront vers le magasin en voiture. Il est d'ailleurs facilement accessible en automobile, le supermarché étant situé à proximité immédiate d'un rond-point permettant d'atteindre la N52 qui rejoint le réseau autoroutier (E42).

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le commerce concerné par la demande d'extension est existant. Le projet s'insère à proximité d'infrastructures routières qui ont été réalisées (notamment un important rond-point, cf. supra). L'agrandissement demandé est minime et sera sans impact en termes de charroi et de mobilité.

En outre, le projet bénéficiera d'un parking automobile de 95 places (dont 3 destinées aux PMR) ainsi que d'un parking vélos de 5 emplacements.

Enfin, le site est accessible en bus depuis l'arrêt « Bruyelle Cimetière Anglais », situé à 350 mètres du projet. Il est desservi par la ligne de bus TEC 98 : Tournai SNCB - Lesdain Place.

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

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet les respecte. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'implantation du magasin à l'endroit concerné. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Brunehaut.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce