

AVIS n° 109

Demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure 2.500 m² à Quévy

Avis adopté le 27/07/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'un Intermarché existant dont la SCN passerait de 985 m ² à 1.622 m ² soit une augmentation de 637 m ² nets.
<u>Localisation :</u>	Route de Beaumont, 71 7040 Quévy (Province du Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat à caractère rural
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats courants (bassin de Mons-Borinage, situation d'équilibre).
<u>Demandeur :</u>	Meregy-Inter

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	29/06/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Quévy

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.109.AV SH/cri
<u>Réf. SPW Economie :</u>	DIC/QUY084/2021-0102
<u>Réf. Territoire :</u>	21559734 & F0316/53084/PIC/2021.1/PIUR
<u>Réf. Commune :</u>	CS/JD/QV/PI/2021/1

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 1er 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 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 29 juin 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 14 juillet 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Quévy y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet vise à étendre un supermarché d'une SCN actuelle de 985 m² pour la porter à 1.622 m² (soit une extension de 637 m²) ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants et se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour ce type d'achats (situation d'équilibre) ;

Considérant que le projet n'est pas repris 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 à caractère rural 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 de celles résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à étendre un supermarché d'une surface actuelle de 985 m² pour la porter à 1.622 m².

L'Observatoire du commerce constate que le magasin à étendre se situe le long d'une nationale (N40) dans un milieu rural. Il comprend qu'une extension soit nécessaire en vue d'améliorer le confort des clients et des travailleurs. Il constate néanmoins que l'extension sollicitée est importante (augmentation de 65 % de la surface actuelle). Il estime que cela est excessif au regard du contexte (faible densité de population, pas de demande objectivement identifiée, localisation hors nodule, etc.). Ainsi, l'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale d'étendre le magasin dans une proportion si importante. Un projet plus modeste (extension de maximum 30 % de la SCN actuelle) serait plus opportun.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le vade-mecum indique que l'un des objectifs de ce sous-critère vise à « favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de service qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats »¹. Il s'agit en l'espèce d'étendre un magasin alimentaire de manière importante. Il ressort du dossier administratif que l'offre commerciale de Quévy se caractérise par une offre en achats courants et en achats semi-courants légers. Les achats courants constituent les 2/3 de l'offre et le projet la renforce d'avantage (3/4 de l'offre). L'extension sollicitée entraînera une augmentation de l'équipement courant à hauteur de 52,82 % ce qui accentue le déséquilibre entre les courants d'achats à l'échelle de la commune. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour les achats courants, lequel est selon le SRDC en situation d'équilibre. Il n'est pas situé dans un nodule commercial. Il ressort de l'audition que l'extension est demandée suite à l'augmentation de la demande résultant de la crise sanitaire (Covid) et identifiée sur la base des informations émanant des cartes de fidélité. Cette dernière n'est pas, selon l'Observatoire du commerce, clairement objectivée ni garantie sur le long terme. Par ailleurs, les indicateurs socio-démographiques ne sont pas optimaux (évolution démographique d'ici à 2030 bien inférieure à celle de la Région wallonne, taux de chômage supérieur à la moyenne wallonne) pour la zone de chalandise. L'Observatoire estime que l'extension projetée est trop importante au vu des éléments caractérisant la demande qui sont évoqués ci-dessus.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

¹ SPW, DGO6, *Vade-Mecum Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 88.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet vise à étendre un commerce de 637 m² de surface commerciale nette. Il se situe dans un contexte rural, le long d'une nationale et en dehors de tout nodule commercial. La SCN est si importante que l'Observatoire craint que le magasin ne polarise trop la fonction commerciale le long de cet axe ce qui n'est pas optimal.

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

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

Le vade-mecum indique que l'implantation commerciale est évaluée en comparant l'ampleur du projet par rapport à son environnement urbain, le but étant d'anticiper l'impact du projet commercial sur le cadre de vie existant². L'Observatoire estime que l'extension est excessive et conduit à l'établissement d'un magasin qui n'est pas adapté au contexte et au cadre de vie existant (milieu rural, zone faiblement peuplée, implantation le long d'une nationale en bordure du tissu bâti).

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que, « *actuellement, le site emploie 14 personnes à temps plein et 3 personnes à temps partiel, pour un total de 17 emplois ; soit 22 équivalents temps pleins. La présente demande permettra de générer 4 temps pleins et 2 temps partiels supplémentaires, soit un total de 6 emplois créés ; représentant une création de 5 équivalents temps plein* ». Il ressort de l'audition que les emplois à temps partiel seront exercés à concurrence de 32 heures par semaine. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. 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'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est situé le long de la route de Beaumont (N40) en bordure du tissu bâti de Quévy. Le site est accessible à pied (trottoirs) et en transport en commun (plusieurs lignes de bus mais avec une faible fréquence de passage). Au vu de la zone de chalandise cartographiée dans le dossier administratif et de la configuration des lieux, les chalands se déplacent vers le site essentiellement en voiture.

² SPW, DGO6, *Vade-mecum Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 90.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet consiste en une extension d'un magasin existant qui est accessible par une route nationale existante et fréquentée. Un parking de 67 places est également prévu. L'Observatoire conclut que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité pour sa réalisation et que, partant, ce sous-critère est rencontré.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, estime qu'une partie de ceux-ci sont respectés. Le critère de protection du consommateur et de protection de l'environnement urbain ne sont pas respectés car l'extension demandée est excessive et conduit à une SCN trop importante au regard de la demande et du contexte existant. Tel n'aurait pas été le cas pour un agrandissement plus raisonnable (30 % de la SCN existante). Il conclut en une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères de délivrance du permis d'implantation commerciale.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale négative de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Il émet donc pour **un avis défavorable** pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Quevy.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, il s'abstient dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce