

AVIS n° 182

Demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Frasnes-lez-Anvaing (recours)

Avis adopté le 28/12/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition d'un supermarché Colruyt (ancien Battard implanté en 1995) et reconstruction avec extension de la SCN. SCN actuelle = 972 m ² SCN future = 1.223 m ² SCN extension= 251 m ²
<u>Localisation :</u>	Route de Lessines, 4A 7911 Frasnes-lez-Anvaing (Province du Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération : / Nodule : / Bassin : Tournai pour les achats courants, situation de sous offre
<u>Demandeur :</u>	Colim S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	17/09/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.182.AV SH/cri
<u>Vos Références :</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2021-0033/FRG065/COLIM à Frasnes-les-Anvaing

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 magasin alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 17 décembre 2021 ;

Considérant que la demande d'avis s'inscrit dans le cadre d'un recours ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 septembre 2021 afin d'examiner le projet lors de l'instruction de la demande en première instance ; qu'une audition de deux représentants du demandeur avait eu lieu ce jour-là ; que la commune de Frasnes-lez-Anvaing y avait été invitée, mais qu'elle ne s'y est pas fait représenter ;

Considérant que le projet faisant l'objet de la présente demande d'avis est similaire à celui que l'Observatoire du commerce a examiné en première instance ; qu'il s'estime dès lors suffisamment éclairé et que, partant, aucune audition n'a été réalisée dans le cadre du recours ; qu'il a examiné le projet en sa séance du 22 décembre 2021 ;

Considérant que le projet vise la démolition et, ensuite, la reconstruction d'un magasin Colruyt existant ; que la SCN du magasin passera de 972 m² de SCN existants à 1.223 m² de SCN en situation projetée soit une augmentation de 251 m² de SCN ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le demandeur indique dans le dossier que le projet n'est pas localisé dans un nodule commercial ; que le formulaire Logic actualisé indique que le projet se situe dans le nodule commercial de Frasnes-lez-Anvaing centre (nodule de commune faiblement équipée) ;

Considérant que le projet implique une augmentation des achats courants ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Tournai pour ce type d'achats (situation de sous offre) ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat 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 Commission de recours des implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

Le projet vise à démolir un magasin Colruyt d'une SCN de 972 m² en vue de le reconstruire et d'augmenter la SCN à concurrence de 251 m² pour atteindre une SCN finale de 1.223 m².

Il ressort du recours que le permis intégré a fait l'objet d'un refus tacite, le collège communal n'ayant pas statué dans les délais et le rapport de synthèse du Fonctionnaire des implantations commerciales et du Fonctionnaire délégué étant défavorable. Le demandeur a introduit un recours contre ce refus tacite. La Commission de recours des implantations commerciales a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur le projet dans le cadre du recours.

L'Observatoire du commerce constate que le projet est identique à celui qu'il a examiné en première instance et sur lequel il avait remis un avis favorable (cf. annexe avis du 29 septembre 2021 OC.21.147.AV). Après avoir examiné le recours et les motivations du requérant, l'Observatoire du commerce, en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, ne voit pas en quoi il pourrait émettre un avis différent de celui précédemment émis. Il n'entend dès lors pas remettre en cause cet avis. Enfin, le volet commercial de la demande n'a pas été remis en question dans le rapport de synthèse émanant du Fonctionnaire des implantations commerciales et du Fonctionnaire délégué.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère **l'avis favorable** qu'il avait émis en première instance (cf. annexe) pour l'extension de la SCN d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Frasnes-lez-Anvaing.



Bernadette Mérenne,
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe : Avis du 29 septembre 2021 relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Frasnes-lez-Anvaing (OC.21.147.AV SH/cr)

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à démolir un magasin Colruyt d'une SCN de 972 m² en vue de le reconstruire et d'augmenter la SCN à concurrence de 251 m² pour atteindre une SCN finale de 1.223 m².

Il ressort de l'audition que la raison d'être du projet consiste en la modernisation du magasin, lequel est en place depuis 1995. Il s'agissait au départ d'un magasin Battard qui n'est pas adapté à l'exploitation d'un Colruyt. Le projet vise donc l'amélioration de l'outil plutôt que l'extension de l'offre. D'ailleurs, l'agrandissement de la SCN du magasin n'est pas significatif : il représente 251 m² de SCN pour une SCN totale de 1.223 m². Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

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

Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, le magasin à étendre est existant. Il s'agit de le démolir pour ensuite le reconstruire tout en étendant de manière raisonnable la SCN (251 m² d'ajout). L'Observatoire du commerce estime que le projet n'aura pas d'impact sur le mix commercial du bassin de consommation ainsi que sur celui de la commune de Frasnes-lez-Anvaing. Ce sous-critère est respecté.

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

Le projet concerne des achats alimentaires dans une zone (semi)rurale. Il ressort de l'audition que Frasnes-lez-Anvaing ne dispose pas d'une offre commerciale étoffée, celle-ci étant matérialisée par 3 supermarchés et quelques commerces de proximité au centre. La modernisation du magasin permet de garantir la pérennité d'une offre alimentaire locale permettant aux habitants de Frasnes-lez-Anvaing de satisfaire à leurs besoins primaires sans effectuer des déplacements trop importants. Le magasin est en effet localisé en bordure immédiate du centre villageois.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

L'Observatoire du commerce souligne que le projet n'induit pas de changement en termes de fonctions puisque le magasin et, partant, la fonction commerciale, sont existants à l'endroit

considéré. La demande est sans impact sur les fonctions en présence, le commerce étant étendu de manière raisonnable (ajout de 251 m² de SCN). Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est 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 magasin concerné par la demande est situé dans le prolongement direct du centre villageois de Frasnes-lez-Anvaing. Il est existant et, selon l'Observatoire du commerce, la taille de l'extension sollicitée sera sans impact sur l'appareil commercial du bassin de consommation et de la commune. Il n'impliquera pas l'artificialisation excessive de nouvelles terres ni une dispersion du bâti, la démolition-reconstruction s'opérant *in situ*. Enfin, il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le magasin déborde actuellement dans une zone non destinée à l'urbanisation du plan de secteur (zone d'espace vert). Grâce à l'acquisition d'une bande de terrain latérale au côté gauche du bâtiment existant, le nouveau magasin sera intégralement implanté en zone destinée à l'urbanisation (zone d'habitat). L'Observatoire du commerce apprécie la démarche qui implique la conformité du projet au plan de secteur.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que l'extension permettra l'engagement de 2 personnes, mais également le maintien ainsi que la pérennisation du magasin existant et partant ceux des emplois qui y sont exercés. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce s'étonne de ce que le magasin emploie autant de personnes à temps plein que de personnes à temps partiel alors qu'il sait que Colruyt privilégie les emplois à temps plein. Il ressort néanmoins de l'audition qu'il s'agit d'une exception, 77 % du personnel du groupe Colruyt étant employés à temps plein.

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

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet se situe le long de la route de la N529 (route de Lessines) qui constitue l'axe principal permettant d'accéder au centre de Frasnes-lez-Anvaing. Le magasin concerné par la demande est d'ailleurs accolé au centre. Le site est donc accessible en voiture. La route de Lessines est équipée de trottoirs, mais ne dispose pas de piste cyclable. Il ressort pourtant du dossier administratif que la capacité du parking vélo sera étendue (18 places supplémentaires dont 8 couverts pour les employés). Le site est desservi par les transports en commun.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Il ressort du dossier administratif que le projet est accessible en bus. La capacité du parking voitures et vélos sera augmentée (99 places prévues contre 93 pour les automobiles, 22 places à la place de 4 pour les vélos). Selon l'Observatoire du commerce, la route de Lessines dispose d'un gabarit suffisant pour absorber le charroi supplémentaire qui résultera du projet. Enfin, le projet consiste en une démolition – reconstruction, les infrastructures nécessaires à l'accessibilité du magasin sont en place. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un avis **favorable** pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Frasnes-lez-Anvaing.

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