

AVIS n° 57

Demande de permis intégré pour l'extension d'une surface commerciale existante dont la superficie commerciale nette après travaux est inférieure à 2.500 m² à Profondeville

Avis adopté le 13 avril 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Permis intégré pour l'extension d'un Intermarché passant d'une superficie commerciale nette de 977 m ² à 1.350 m ² , soit une augmentation de 373 m ² .
<u>Localisation :</u>	Rue Binamé Bajart 1, 5170 Profondeville (Province de Namur).
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone agricole.
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet n'est pas repris dans une agglomération. Il se situe dans le bassin d'achat de Namur pour les trois courants d'achats. Les achats courants y sont en situation de forte sous-offre, les achats semi-courants légers y sont en situation d'équilibre et les achats semi-courants lourds en situation de sous-offre. Le projet est localisé hors nodule commercial.
<u>Demandeur :</u>	Immo Aval Belgium SA

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	18/03/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.57.AV ChT/cr
<u>Réf. SPW économie :</u>	DIC/PRE101/2021-0034
<u>Réf. SPW territoire :</u>	4/PIC/2021/2143858

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'une cellule commerciale pour une surface totale nette inférieure à 2.500 m² et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 18 mars 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 7 avril 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition s'est déroulée le même jour ; que la commune et le demandeur y ont été invités ; que seul un représentant du demandeur était présent ;

Considérant qu'au schéma régional de développement commercial, le projet ne se situe pas dans une agglomération ; qu'il se situe dans le bassin d'achat de Namur pour les trois courants d'achats ; que les achats courants sont en situation de forte sous-offre, les achats semi-courants légers sont en situation d'équilibre et les achats semi-courants lourds en situation de sous-offre ; que le projet est localisé hors nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat et très légèrement en zone agricole au plan de secteur ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; qu' 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 et des éléments apportés lors de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet tend à agrandir le supermarché de 373 m², pour obtenir une superficie globale nette de vente de 1.350 m². L'objectif du demandeur est multiple : il est d'abord d'élargir la gamme de produits proposés et d'améliorer les circulations internes au magasin. Il en profite pour améliorer la performance énergétique du bâtiment et améliorer la qualité paysagère du parking. Le projet présente une superficie en cohérence avec les caractéristiques rurales du contexte dans lequel il s'implante.

L'Observatoire du commerce est favorable par rapport à 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

La présente demande vise l'extension d'une surface commerciale dont la superficie nette passerait de 977 m² à 1 350 m², soit une augmentation de 373 m². Le point de vente Intermarché en activité depuis de nombreuses années ne répond plus aux besoins actuels de la clientèle selon le demandeur. Il est nécessaire selon lui, de rendre le point de vente plus aéré avec des allées plus spacieuses, moins encombrées, d'augmenter la gamme de produits issu d'un commerce plus équitable et local, de réduire l'impact environnemental du point de vente et d'offrir un parking adapté aux nouveaux modes de mobilité. Ces aménagements permettront d'offrir un approvisionnement de proximité de qualité.

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

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

Le schéma régional de développement commercial ne fait aucune recommandation pour la commune de Profondeville. Par ailleurs, le projet est localisé hors nodule. La zone de chalandise totalise plus de 20 000 habitants : plus de 10 700 en zone primaire et plus de 10 500 en zone secondaire. La zone a enregistré une croissance démographique largement plus importante de l'ordre de presque 8% en rapport avec l'évolution de la région entre 2014 et 2019 (5,74%). Le taux de chômage BIT est inférieur à celui que connaît la région wallonne (9,2 contre 10,7%). Le pouvoir d'achat de la population de la zone est supérieur à la moyenne wallonne (respectivement 20.569 et 16.081 /habitant/an). Le projet permettra une modernisation du supermarché et une augmentation de la diversification des produits favorable aux consommateurs locaux.

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

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le bâtiment s'implante en zone d'habitat au plan de secteur (et très légèrement en zone agricole). Le contexte urbanistique est assez varié, il est de type rural et est composé de logements, de commerces (Vanden Borre, Eggo, jardinerie) de terrains de sport (tennis club) d'Horeca et de terres agricoles. La fonction est existante et l'agrandissement projeté est de faible ampleur. Le projet ne saurait être de nature à compromettre l'équilibre entre les différentes fonctions compte tenu notamment du fait que l'empiètement en zone agricole est de l'ordre de 150 m² seulement, et que la zone n'était plus affectée à l'agriculture au sens strict.

L'Observatoire du commerce 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 projet présente une superficie nette de 1.350 m² nets, ce qui représente 12,95 % de la surface commerciale nette de la commune de Profondeville. Il s'agit d'une augmentation de 373 m². Le projet apportera une modernisation du site tant fonctionnellement (mobilité interne et externe) qu'urbanistiquement (modernisation des façades, agrandissement du parking et sa verdurisation).

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Actuellement le site emploie 10 personnes à temps plein et 5,5 personnes à temps partiel pour un total de 15,5 emplois ou 14,5 équivalents temps plein. La présente demande permettra de générer 5 temps pleins et de diminuer de 0,5 temps partiel, soit un total de 5,5 emplois créés ou 4,6 équivalents temps plein. Cela représentera une surface de 64,3 m² par employé ou 15,6 employés par 1000 m² de surface commerciale nette.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier de demande que : « *Le promoteur du projet sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail par les commerces qui seront accueillis au sein du projet* ».

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler quant à ce critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le site est accessible en transport en commun par la présence d'un arrêt de bus « Bois-de-Villers Horloger », situé à environ 100 mètres du projet et desservi par 3 lignes de bus. Le projet se situe à proximité d'habitations ce qui favorise l'utilisation des modes doux. Les abords du rond-point situé à proximité sont équipés de trottoirs et de passages piétons. Une rampe d'accès pour les cyclistes a été étudiée depuis la rue pour faciliter l'accès au parking.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet concerne un agrandissement de commerce existant et ne nécessite aucun aménagement spécifique.

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

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

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** sur la demande de permis intégré pour l'extension d'une surface commerciale existante dont la superficie commerciale nette après travaux est inférieure à 2.500 m² à Profondeville.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce