

## AVIS n° 100

---

Demande de permis intégré pour la transformation et l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Celles

Avis adopté le 16/09/2022

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Intercelles
- *Autorité compétente :* Collège communal de Celles

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 19/08/2022
- *Date d'examen du projet :* 14/09/2022
- *Audition :* 14/09/2022  
Demandeur : 2  
Commune: /
- *Date d'approbation :* 16/09/2022

### Projet :

- *Localisation :* Rue Provinciale, 11 7760 Celles (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Tournai pour les achats courants (sous offre)  
Nodule : /

### Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise la transformation et l'agrandissement d'un Intermarché existant. La SCN actuelle est de 630 m<sup>2</sup> et il s'agit de la porter à 1.198 m<sup>2</sup> (soit une extension de 568 m<sup>2</sup>).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.100.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/CES018/2022-0093
- *Réf. SPW Territoire :* 2288481 & F0313/57018/PIC/2022.1
- *Réf. Commune :* PIUR2022001

## 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. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la transformation et l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Celles sur la base de l'analyse suivante.

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

#### 2.1.1. La protection du consommateur

##### a) *Favoriser la mixité commerciale*

Le projet implique le doublement de la seule surface commerciale alimentaire de grande distribution de Celles. L'Observatoire du commerce estime que le projet n'entraînera pas une diversification du mix commercial de la commune mais uniquement la diversification de l'assortiment d'Intermarché. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est partiellement respecté.

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

Le projet consiste à étendre le seul commerce alimentaire de grande distribution présent dans la commune. L'Observatoire du commerce constate que l'extension revient à presque doubler l'offre communale en place puisque la SCN actuelle du magasin est de 630 m<sup>2</sup> et qu'il s'agit de la porter à 1.198 m<sup>2</sup> (soit une augmentation de 568 m<sup>2</sup> de SCN). En définitive, le projet vise à modifier le format du commerce vers un supermarché de taille moyenne. Au vu de la localisation du projet en dehors d'un nodule commercial et du village de Celles, il n'y a pas lieu d'opérer ce changement.

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

### **2.1.2. La protection de l'environnement urbain**

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

L'Observatoire du commerce souligne que le vade-mecum indique, pour ce sous-critère, que « *un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat* »<sup>1</sup>. Le projet est localisé dans un milieu rural peu urbanisé et en dehors d'une centralité. Dans ce contexte, il n'y a pas lieu d'augmenter de manière si significative (doublement) et ainsi d'accentuer la fonction commerciale.

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

#### *b) L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain*

Comme indiqué ci-dessus, le magasin à étendre est excentré, en dehors de toute polarité ou nodule commercial. Cela est en contradiction avec les principes prônés par le Gouvernement wallon. En effet, ce dernier entend, entre autres, favoriser la concentration de commerces au centre des villes et des communes rurales<sup>2</sup>.

L'Observatoire du commerce souligne de surcroît que le projet entraîne l'urbanisation de terres vierges en s'étalant sur la droite. Le territoire n'est pas utilisé de manière optimale.

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

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le dossier administratif indique que « *actuellement, le site emploie 4 personnes à temps plein et 7 personnes à temps partiel pour un total de 11 emplois (...). Avec l'agrandissement, Intermarché prévoit @d'employer un total de 14 personnes : 8 personnes à temps plein et 6 personnes à temps partiel. Le projet permettra donc la création de 4 nouveaux temps pleins et la suppression d'un temps partiel* ». Parallèlement à la création nette d'emploi, l'Observatoire du commerce souligne que le projet permettra de pérenniser les emplois existants. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

Le dossier comporte des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'apprécier le projet au regard de ce critère.

---

<sup>1</sup> SPW Economie, Direction des implantations commerciales, Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie, 2017, p. 89.

<sup>2</sup> Déclaration de politique régionale 2019 – 2024, p. 107.

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

##### *c) La mobilité durable*

Selon le vade-mecum, « ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :

- favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ; -
- promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.

Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture »<sup>3</sup>.

Le projet est situé dans un environnement rural, en dehors de toute centralité ou polarité. Au vu de cette localisation, de la configuration de la commune (hameaux dispersés sur son territoire), de la nature des achats proposés (courants visant à répondre à des besoins journaliers) et de l'étendue de la zone de chalandise, l'Observatoire du commerce est convaincu que les chalands se rendront vers ce commerce majoritairement en voiture. Il estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

##### *d) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet bénéficie des voies d'accès nécessaires à son accessibilité puisqu'il est situé le long de la N391 qui est l'axe principal de circulation de la commune. De surcroît il bénéficiera d'un parking de 63 places. Enfin il est desservi par le bus (quoiqu'aucune fréquence de passage ne soit mentionnée dans le dossier).

L'Observatoire estime que la réalisation du projet ne nécessitera pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que ce sous-critère est respecté.

#### **2.2. Évaluation globale**

L'Observatoire du commerce souligne que le projet vise à étendre de manière significative un magasin alimentaire (quasi doublement de la SCN) impliquant de la sorte une modification de son format (supermarché de taille moyenne). Il n'y a pas lieu d'admettre cet accroissement excessif au vu de l'environnement du projet (milieu rural, hors centralité – polarité, hors nodule commercial). Enfin, la commune de Celles est peu urbanisée (dispersion de villages sur son territoire). Cela implique, au vu de cette configuration et du type d'achat concerné (achats alimentaires visant à répondre à des besoins journaliers) que les chalands se rendront vers le supermarché essentiellement en voiture. L'Observatoire du commerce est défavorable 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 ne respecte pas le critère de protection du consommateur (sous critère risque de rupture d'approvisionnement de proximité), de protection

---

<sup>3</sup> SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 91.

de l'environnement urbain et de contribution à la mobilité durable (sous critère mobilité durable) du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la transformation et l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Celles.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce