

AVIS n° 138

Demande de permis intégré pour la démolition et reconstruction avec extension de SCN d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Assesse

Avis adopté le 28/12/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Barthe S.A.
- *Autorité compétente :* Collège communal d'Assesse

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 :* 30/11/2022
- *Date d'examen du projet :* 21/12/2022
- *Audition :* 21/12/2022
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 28/12/2022

Projet :

- *Localisation :* Melville Wilson, 3 5330 Assesse (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère villageois de classe II
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat et zone d'habitat à caractère rural
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : hors agglomération
Bassin : Namur pour les achats courants (forte sous offre)
Nodule : hors nodule

Brève description du projet et de son contexte :

Transformation et agrandissement d'un supermarché existant depuis 1997. La SCN actuelle du magasin est de 1.005 m² et le projet vise à atteindre une SCN finale de 1.920 m² (SCN de l'extension représente 915 m²).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.138.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/ASE006/2022-0129
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2022/2301610
- *Réf. Commune :* 752.5/01.22-ASS

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.

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

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la démolition et reconstruction avec extension de SCN d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Assesse 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 vise à étendre significativement un supermarché existant en vue, entre autres, de proposer un assortiment complet, en particulier en produits frais. Il ressort en outre de l'audition que l'exploitant adapte aussi son offre au besoin d'une partie de sa clientèle (alimentaire à emporter pour les travailleurs du parc d'activité économique proche). L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet est localisé dans le bassin de consommation de Namur qui est, selon le SRDC, en situation de forte sous offre pour les achats courants. De surcroît, il ressort de l'audition que l'Intermarché d'Assesse constitue l'une des seules offres en achats alimentaires de la zone, les supermarchés les plus proches étant localisés à Ciney ou à Namur (Naninne). Selon l'Observatoire du commerce, l'offre peut être développée dans la proportion demandée (doublement de la surface existante) dans la mesure où cela permet de satisfaire les besoins journaliers des habitants des villages composant la commune d'Assesse. En d'autres termes, l'ampleur de l'extension peut être justifiée par le fait que l'Intermarché constitue la seule possibilité pour les habitants de la zone de chalandise d'effectuer des achats courants sans devoir se rendre à Ciney ou Naninne. Enfin, les indicateurs socio-économiques et démographiques de la zone de chalandise sont favorables.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet permet de combler une situation locale de sous offre commerciale. La demande n'induit pas le développement d'une suroffre risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande risquant à son tour d'entraîner le déclin d'activité commerciale sur d'autres territoires. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'insère dans un environnement pour partie rural et pour partie dédié aux activités économiques (parc d'activité localisé à côté). Il s'agit en l'espèce d'étendre un commerce alimentaire existant. Le projet ne risque pas à lui seul d'entraîner le développement d'une zone exclusivement tournée vers le commerce. Il ressort de surcroît de l'audition qu'il y a un projet de développement du parc d'activité économique situé à l'est du projet et que la zone d'aménagement communal concerté situé au sud du projet sera affectée à l'habitat (cf. schéma de développement communal). La mixité des fonctions semble assurée.

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

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

Le magasin est en place, il s'agit de l'étendre *in situ* ce qui permet d'éviter la dispersion du bâti. Il ressort de l'audition que la zone d'aménagement communal concerté située au sud du projet sera affectée à l'habitat et ce, conformément au schéma de développement communal. Les autorités communales représentées à l'audition (Bourgmestre et échevine de l'Aménagement du territoire, de l'Environnement et de la Mobilité) sont favorables au projet.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que « *actuellement, le site emploie 9 personnes à temps plein et 10 personnes à temps partiel pour un total de 19 emplois ; soit 16,5 équivalents temps pleins. Avec l'agrandissement, Intermarché prévoit d'employer un total de 25 personnes : 20 personnes à temps plein et 5 personnes à temps partiel, pour un total de 23,9 équivalents temps pleins. Le projet permettra donc la création de 6 nouveaux temps pleins et l'évolution de 5 temps partiels en temps pleins* ».

Au vu de cette création nette d'emplois, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Au vu de la localisation excentrée du site, de l'implantation du magasin le long de la N4 (captation de la clientèle de passage), de l'environnement résidentiel peu dense et de l'étendue de la zone

d'attraction du projet, l'Observatoire du commerce est convaincu que l'essentiel des chalands se rendent vers le supermarché en voiture. De surcroît, il ressort du dossier administratif que le site n'est pas aisément accessible à pied ou en transports en commun.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet consiste en une extension. Le magasin bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité car situé le long de la N4 qui est très fréquentée et structurante. Un parking de 160 places voitures (dont 30 prééquipées pour des bornes de recharge électrique) et 6 places vélos est prévu dans un parking couvert.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'engendrera 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 l'extension demandée est significative (doublement de la SCN). Dans le cas d'espèce, il estime que cela est acceptable car les habitants d'Assesse (et plus largement de la zone de chalandise) ne bénéficient pas d'une offre alimentaire complète. Ils doivent se rendre vers Naninne ou Ciney pour avoir accès à ce type d'offre qui, de surcroît, vise à répondre à des besoins journaliers et implique une fréquentation régulière. L'Observatoire du commerce souligne également que les chalands se rendront à ce magasin essentiellement en voiture. Cependant, la nature du projet (extension d'un supermarché en place) et les autres volets de celui-ci (protection du consommateur, protection de l'environnement urbain, politique sociale) ont pour effet de compenser cette faiblesse. L'Observatoire du commerce est favorable 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 respecte l'essentiel des critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Le sous-critère de mobilité durable n'est manifestement pas respecté mais les critères satisfaisants ont pour effet de compenser ce sous-critère insatisfaisant. L'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la démolition et reconstruction avec extension de SCN d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Assesse.



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