

AVIS n° 7

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 19/01/2022

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'un supermarché : SCN actuelle = 750 m ² SCN future = 1.434 m ² SCN extension= 684 m ²
<u>Localisation :</u>	Route d'Hacquegnies, 53 7911 Frasnes-lez-Anvaing (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone agricole
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération : / Nodule: / Bassin : Tournai pour les achats courants (situation de sous offre).
<u>Demandeur :</u>	S.A. Nowedis

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	4/01/2022
<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.22.7.AV SH/cri
<u>Vos Références :</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2021-0036/FRGo65/INTERMARCHÉ à Frasnes-lez-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 1er 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 4 janvier 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 12 janvier 2022 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur, des Conseils du requérant ainsi que d'un représentant de la commune de Frasnes-lez-Anvaing a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à étendre un magasin Intermarché existant ; que la SCN du magasin passera de 750 m² existants à 1.434 m² en situation projetée soit une augmentation de 684 m² ;

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

Considérant que le projet n'est pas localisé dans un nodule commercial ;

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 et zone agricole 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 ainsi que sur les éléments résultants de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

Le projet vise à étendre un magasin Intermarché d'une SCN de 750 m² actuelle pour atteindre une SCN de 1.434 m² (soit une extension de 684 m²).

Le permis intégré sollicité a été octroyé par le collège communal de Frasnes-lez-Anvaing en séance du 26 novembre 2021. Un tiers a introduit un recours contre cette décision. 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 défavorable (cf. annexe avis du 1^{er} octobre 2021 OC.21.149.AV). Après avoir examiné le recours et entendu 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, il est conforté dans sa position, le Fonctionnaire des implantations commerciales ayant partagé son analyse.

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



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce

Annexe : Avis du 1^{er} octobre 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.21.149.AV)

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à étendre un magasin Intermarché d'une SCN de 750 m² actuelle pour atteindre une SCN de 1.434 m² (soit une extension de 684 m²).

L'Observatoire du commerce constate que le magasin est situé le long d'une voirie urbanisée sous la forme d'un ruban et en périphérie du centre de Frasnes-lez-Anvaing. Il s'agit d'une mauvaise localisation qu'il ne convient pas de conforter. Le magasin bénéficie essentiellement d'une clientèle motorisée et l'extension implique une artificialisation de terres situées dans une zone non destinée à l'urbanisation. Enfin, l'Observatoire fait remarquer que l'extension implique presque le doublement de la surface actuellement en place, ce qui est excessif au regard de la localisation du magasin (périphérie, extension en zone agricole au plan de secteur).

L'Observatoire du commerce est défavorable 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

Il s'agit d'améliorer une offre alimentaire existante dans une commune (semi)rurale ne disposant que de 3 surfaces commerciales alimentaires. Il ressort du dossier administratif que l'extension vise notamment à consacrer une plus grande partie de la SCN au frais ainsi qu'aux produits confectionnés sur place et d'augmenter la gamme de produits issus du commerce local. L'offre est ainsi diversifiée au sein du magasin, et ce, au bénéfice du consommateur. L'Observatoire du commerce estime que 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. Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, 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. Le projet permet d'étendre une offre visant à répondre à des besoins journaliers d'une zone de chalandise comptant environ 23.000 habitants. 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

Le magasin présente actuellement une SCN de 750 m², celle-ci sera quasi doublée dans le cadre du projet (augmentation de 684 m²) ce qui a pour effet de modifier le format du commerce, celui-ci passant d'un petit supermarché vers un grand supermarché. Il est situé dans un environnement rural et peu urbanisé (il s'agit de la dernière construction, côté gauche de la route d'Hacquegnies, à partir du centre de Frasnes-lez-Anvaing). L'Observatoire du commerce estime que la localisation et l'importance du projet ne sont pas adéquates au vu de cette localisation et du contexte urbanistique des lieux (tronçon de la voirie à vocation essentiellement résidentielle).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut 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

L'Observatoire du commerce constate que l'extension du magasin a lieu quasi intégralement dans une zone non destinée à l'urbanisation du plan de secteur (zone agricole). Par ailleurs, il est localisé le long d'une voirie urbanisée sous la forme d'un ruban et en périphérie du centre de Frasnes-lez-Anvaing. Il est situé au bout de la zone d'habitat linéaire et est distant des lieux urbanisés de la commune. L'Observatoire du commerce estime qu'il n'y a pas lieu de conforter une localisation qui dès le départ n'est pas adéquate, et ce, de surcroît, en artificialisant de manière manifeste la zone agricole. Ce type de développement n'est plus d'actualité et contrevient à la vision wallonne du développement commercial. La déclaration de politique régionale 2019 – 2024 préconise en effet de localiser les commerces dans les centres urbains ou ruraux. Tel n'est pas le cas en l'espèce, le projet ne participe à une optimisation de l'utilisation du territoire et présente une ampleur peu adaptée à son environnement.

Au vu de ces éléments, 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 l'extension (684 m² en plus des 750 m² existants) permettra des engagements de travailleurs supplémentaires (4 emplois à temps plein).

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'analyser le respect du projet au regard de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet se situe le long de l'avenue de Wallonie, axe de pénétration en direction de Frasnes-lez-Anvaing. Cette voirie relie le centre à l'autoroute, le projet étant situé à proximité de cette dernière. L'endroit présente une urbanisation en ruban en ordre discontinu (résidences de type pavillonnaire). Compte tenu de la configuration des lieux (implantation le long d'un axe, urbanisation proche peu dense, localisation excentrée) et des achats projetés (alimentaire), l'Observatoire considère qu'il est plus que vraisemblable que la majorité des chalands se déplacent vers le magasin en voiture. Cela est accentué par le fait que la zone de chalandise du projet est étendue (cf. carte accessibilité du projet, p. 34 du volet commercial de la demande). Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Il ressort du dossier administratif que le projet est accessible en bus, mais la fréquence de passage des véhicules est faible (2 bus par jour dans chaque sens). Le magasin bénéficiera d'un parking de 90 places pour les voitures et de 6 emplacements pour les vélos. Enfin, l'Observatoire comprend que les travaux impliqueront des mouvements de terres significatifs en zone agricole. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est partiellement rencontré.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que le projet ne respecte pas deux critères de délivrance du permis d'implantation commerciale à savoir la protection de l'environnement urbain et la mobilité durable. L'Observatoire estime que ce non-respect implique qu'il ne soit pas satisfait à la demande, cette dernière étant en opposition avec la philosophie de développement commercial prônée en Wallonie. Il émet dès lors une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale négative 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 **défavorable** 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