

AVIS n° 3

Demande de permis intégré pour la construction d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Onhaye

Avis adopté le 19/01/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Antheco sa
- *Autorité compétente :* Collège communal d'Onhaye

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 3/01/2023
- *Date d'examen du projet :* 11/01/2023
- *Audition :* 11/01/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 19/01/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue Emile Collard, 5520 Anthée (Onhaye) (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural (et une petite partie en zone agricole)
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : bassin de consommation de Dinant pour les achats courants (suroffre)
Nodule : Hors nodule

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un supermarché Intermarché (1.398 m²). Il s'agit du déménagement avec extension (doublement) de SCN d'un magasin existant depuis une dizaine d'années sur une SCN de 699 m² (adresse actuelle = rue Maréchal Franchet d'Esperey, 2).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.3.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/ONE103/2022-0142
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2022/2306375
- *Réf. Commune :* PIU2022-01

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 **défavorable** avec une note de minorité favorable pour la construction d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Onhaye 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 nouveau supermarché consiste en réalité au déplacement d'un supermarché existant avec extension de la SCN (doublement). Il ressort de l'audition que, à Onhaye, l'offre commerciale est essentiellement alimentaire et qu'elle est peu étoffée pour répondre à l'ensemble des besoins. Le projet permettra d'assurer une offre alimentaire complète sur un seul site et, entre autres, des produits frais émanant d'acteurs locaux (ex. boucherie). La totalité de l'approvisionnement d'Intermarché pourra mieux répondre aux besoins de la population locale. Ainsi, l'offre est diversifiée et améliorée.

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

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

La zone de chalandise représente 10.000 habitants. De surcroît, l'attractivité touristique de l'endroit implique un potentiel de clients supplémentaires. Il ressort de l'audition que l'offre de proximité en produits répondant à des besoins journaliers est insuffisante à Onhaye. L'Observatoire du commerce estime que l'offre supplémentaire demandée pourra être absorbée sans remous.

Il 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 vise à déplacer un supermarché existant et à l'implanter à l'opposé de l'entité d'Anthée. L'Observatoire du commerce souligne qu'il y a un potentiel de développement commercial significatif à l'est du village d'Anthée et, partant, une concentration à venir de cette fonction à cet endroit. Il estime qu'il n'est pas pertinent de disperser la fonction commerciale, ce que le projet contribue à faire. En d'autres termes, le projet risque d'altérer l'équilibre des fonctions en place ainsi que l'organisation des fonctions voulues qui transparait du plan de secteur et du SOL (voir point suivant). Il conclut donc que ce sous-critère n'est pas respecté.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce souligne que le projet s'insère en entrée de village, en face d'une station-service et à côté d'un cabinet vétérinaire, ce qui constitue une alternative d'emplacement admissible. Il estime dès lors que ce sous-critère est respecté et que le magasin ne risque pas de déséquilibrer les fonctions en place.

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

Le projet vise à urbaniser des terres vierges de construction et donc, à augmenter, l'artificialisation des sols wallons alors que le Gouvernement wallon entend combattre cette artificialisation. L'Observatoire du commerce estime donc qu'il est plus pertinent d'étendre le projet *in situ*. Le demandeur estime qu'il n'est pas possible d'étendre le magasin existant compte tenu de la présence du schéma d'orientation local applicable et qui prévoit de la résidence sur le site actuellement occupé par Intermarché. Il a indiqué qu'un écart semble peu admissible compte tenu du fait que le SOL est très récent.

Au niveau de la forme, l'Observatoire s'étonne des affectations prévues au SOL lequel ne tient pas compte de la situation de fait. Il ressort de l'audition qu'à l'origine le site actuellement occupé par Intermarché conservait une fonction commerciale au SOL, la zone résidentielle étant à l'est. Au cours de l'élaboration du SOL, Intermarché a demandé à permuter les zones commerciale et résidentielle.

Au niveau du fond, le SOL prévoit une affectation commerciale à côté du site actuellement occupé par Intermarché. L'Observatoire du commerce estime qu'à défaut d'une extension *in situ*, il s'agit de la localisation la plus adéquate. Il ressort de l'audition qu'à l'origine, le magasin devait être implanté dans la partie du SOL dédiée au commerce mais que l'impossibilité financière de réaliser le rond-point à court terme constitue un élément bloquant. Selon l'Observatoire du commerce, le développement du supermarché dans l'espace commercial du SOL est possible dans l'attente de la réalisation du rond-point dont le prolongement permet de desservir la zone d'activité économique mixte.

L'Observatoire du commerce fait en outre remarquer que le SOL prévoit un espace dédié spécifiquement au commerce. Il y a dès lors un potentiel de développement commercial significatif à l'est du village d'Anthée. L'Observatoire du commerce estime qu'il n'est pas pertinent de développer du commerce à l'autre extrémité (partie ouest) de la commune, laquelle est de surcroît en zone d'habitat à caractère rurale au plan de secteur alors qu'un espace commercial est prévu au SOL. Cela reviendrait à multiplier les polarités commerciales sur courte distance, ce qui n'est pas opportun dans une commune rurale.

Enfin, l'Observatoire estime que le projet ne contribue pas à assurer une entrée de village en adéquation avec le caractère pittoresque du centre d'Anthée.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté et que ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce estime que la non-mise en œuvre immédiate du SOL liée à l'absence de financement du rond-point ne peut être un obstacle à l'expansion du supermarché. Il estime dès lors que le déplacement du magasin (en face d'une station-service et à côté d'un cabinet vétérinaire) constitue une alternative admissible. Il estime dès lors que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif qu'à l'heure actuelle « *Intermarché emploie 12 personnes à temps plein et 5 personnes à temps partiel pour un total de 17 emplois, soit 15,5 équivalents temps pleins. Avec l'agrandissement et le déménagement, Intermarché prévoit d'employer un total de 23 personnes : 19 personnes à temps plein et 4 personnes à temps partiel, pour un total de 22 équivalents temps pleins. Le projet permettra la création de 6 nouveaux temps pleins et l'évolution de 1 temps partiel en temps plein* ».

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif indique que la majorité des emplois créés seront exercés à temps plein (6 emplois à temps plein sur le site créer). L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le site prend place sur la N97, à Anthée, localité de la commune de Onhaye. La N97 fait partie du réseau routier primaire belge et permet de rallier Philippeville à Havelange, en passant par Dinant et Ciney. Le projet est situé en bordure du village d'Anthée, à proximité d'habitations. Plusieurs villages sont dispersés sur la commune d'Onhaye, cette dernière étant rurale. L'Observatoire du commerce estime que la majorité des chalands se rendront vers le site en voiture.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est envisagé le long de la rue Emile Collard (N97) qui fait partie du réseau primaire belge et présente un gabarit suffisant pour absorber le trafic. Un parking de 115 places est prévu et le site est desservi par le bus.

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

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce a mis en évidence dans l'analyse du projet au regard du critère de protection de l'environnement urbain que l'entité d'Anthée présente un potentiel de développement commercial significatif en partie est. Il estime que l'extension du magasin doit s'opérer *in situ* ou dans la zone commerciale dédiée à cet effet au SOL, ce qui est possible. Il ne convient pas de développer une telle offre à l'opposé de l'entité au risque d'entraîner une dispersion des fonctions commerciales et une multiplication des polarités dans une commune rurale. En d'autres termes, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'extension de SCN de l'offre alimentaire demandée par Intermarché mais pas à l'endroit envisagé. L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Note de minorité :

Un membre estime qu'Intermarché ne peut pas être préjudicié par la non-mise en œuvre immédiate du SOL lié à l'absence du financement du rond-point qui y est prévu. Il considère que l'implantation du magasin en face d'une station-service et à côté d'un cabinet de vétérinaire est une alternative admissible. Il est dès lors favorable en ce qui concerne l'opportunité 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 les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré à l'exception du critère de protection de l'environnement urbain. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères, le non-respect du critère de protection de l'environnement urbain justifiant à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

Note de minorité :

Un membre a estimé que le critère de protection de l'environnement urbain est respecté. À court terme, l'implantation projetée en face d'une station-service et à côté d'un cabinet vétérinaire constitue une alternative admissible. Ce membre émet dès lors une évaluation globale positive du projet.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la construction d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Onhaye.

Note de minorité :

Un membre est favorable pour la construction d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Onhaye.



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