

AVIS n° 31

Demande de permis intégré pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Ramillies

Avis adopté le 26/04/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Raminter S.A.
- *Autorité compétente :* Collège communal de Ramillies

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 :* 7/04/2023
- *Date d'examen du projet :* 19/04/2023
- *Audition :* 19/04/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 26/04/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue des Déportés, 45 1367 Ramillies (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural et zone agricole
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Jodoigne pour les achats courants (suroffre) et Wavre-Louvain-la-Neuve pour les achats semi-courants légers (forte sous offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Transformation avec agrandissement de SCN d'un supermarché Intermarché existant (SCN actuelle de 627 m² pour atteindre 1.129 m² soit une extension de 502 m² de SCN). Le projet fait partie d'un ensemble commercial avec les magasins De craie à paillettes (50 m²), Optique bien vue (65 m²), L'atelier du pain (40 m²) et La fleuriste (42 m²), implantés sur le site depuis plusieurs années.

Des activités non soumises à autorisations commerciales sont présentes sur le site : un salon de coiffure, un HoReCa et une agence immobilière ainsi qu'une cellule actuellement vacante.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.31.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/RAS122/2023-0030
- *Réf. SPW Territoire :* Fo610/25122/PIC/2023/ 1 ou 2319648
- *Réf. Commune :* PINT 2023/01 RAMINTER-S3188

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 l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Ramillies 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

Il ressort de l'audition que l'Intermarché le plus proche se situe à seulement 10 minutes en voiture par rapport à l'objet de la demande. L'enseigne est bien représentée aux alentours comme à Eghezée, Thorembais ou encore Perwez. De surcroît, ces polarités proches disposent d'un appareil commercial alimentaire complet et diversifié (enseignes différentes). Le projet ne contribuera dès lors pas à diversifier l'offre alimentaire commerciale.

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

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce estime qu'il n'y a pas d'autre supermarché dans les environs immédiats du projet. Une extension de ce magasin permettra de prévoir une offre de marchandise plus grande, plus diverse et plus variée au profit des consommateurs ramilliens.

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

Le projet s'insère dans le bassin de consommation de Jodoigne pour les achats courants lequel présente une situation de suroffre au SRDC. Les graphiques figurant dans le dossier ainsi que ceux présentés lors de l'audition montrent une augmentation significative de l'offre en achat courant au

niveau de la commune. L'extension sollicitée représente presque le double de la surface commerciale nette actuellement exploitée par Intermarché alors que la zone de chalandise est relativement peu étendue en termes de potentiel de chalands (8.000 habitants).

L'Observatoire estime que la surface qui est actuellement présente à Ramillies est suffisante pour répondre à des besoins de proximité, une offre plus complète étant disponible à moins de 10 minutes en voiture du site. Enfin, le supermarché ne se situe pas dans une des zones les plus densément peuplées de la zone de chalandise, il n'y a dès lors pas lieu d'y accroître significativement l'offre alimentaire.

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

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce estime que l'extension demandée permettra d'améliorer l'offre de produits de consommation journalière de proximité pour les habitants d'une commune rurale. Il estime 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

La commune de Ramillies est classée comme village ou rural par le logiciel Logic. Le projet est localisé à proximité de la maison communale et de quelques activités économiques. L'extension du magasin n'aura pas pour effet d'altérer l'équilibre des fonctions en place. L'Observatoire du commerce estime 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

Contrairement à ce qui est indiqué dans le volet commercial de la demande qui a été transmis à l'Observatoire du commerce, l'extension du supermarché demandée est localisée en zone agricole au plan de secteur. L'Observatoire estime qu'il n'y a pas lieu de grignoter la zone agricole à cet endroit. De surcroît, il ressort de l'audition que des aménagements significatifs sont prévus en vue d'appréhender des inondations éventuelles. L'Observatoire apprécie les efforts qui sont déployés par le demandeur à cet égard mais il estime que ces éléments montrent qu'il n'est pas pertinent d'urbaniser davantage cette parcelle. Il y a d'autres manières de tendre le commerce tout en respectant le prescrit du plan de secteur.

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

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce souligne que même si le projet est en zone agricole au plan de secteur, dans les faits il est peu vraisemblable que cet espace soit effectivement exploité à des fins agricoles compte tenu de sa configuration et de la présence d'un cours d'eau. Il estime dès lors que la localisation du projet en zone agricole ne peut pas faire obstacle à l'extension demandée. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que l'extension sollicitée aura pour effet de créer 4 nouveaux emplois à temps plein et de convertir 6 temps partiels en temps plein. Il s'agit d'une augmentation significative. L'Observatoire du commerce apprécie également que les emplois créés le soient essentiellement à temps plein. En outre, le projet a pour effet d'inverser le ratio entre temps plein et temps partiel au profit des premiers. Enfin, le projet permet de consolider les emplois existants.

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend 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 sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le site est accessible en voiture par la N279 qui fait partie du réseau routier régional et qui permet de rejoindre la N91. Compte tenu de la structure bâtie (commune rurale) et de la nature des achats (achats courants visant à répondre à des besoins journaliers), l'Observatoire est convaincu que l'essentiel des chalands se rendra vers le magasin en voiture. Cependant, le site est accessible en transports en commun (2 arrêts, 4 lignes selon Logic) mais également en mode doux (Ravel à l'arrière du site, trottoir du côté de l'Avenue des Déportés).

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet consistant à étendre un magasin existant, ce dernier bénéficie déjà des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il ressort du dossier administratif que le projet disposera d'un parking de 74 emplacements. Enfin le site est desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'induit pas la création d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Lors de l'audition, l'Observatoire du commerce comprend qu'il n'y a pas eu de dialogue entre les autorités locales et le demandeur. Concernant le projet, il a souligné que l'extension n'était pas indispensable dans la mesure où il existe déjà une offre de proximité. Une offre complète alimentaire existe à des distances raisonnables du site. Ainsi, il n'y a pas de diversification de l'offre à l'échelle supralocale. Il n'y a pas lieu de quasi doubler la SCN du supermarché, ce qui pourrait altérer l'équilibre de l'offre alimentaire en place dans les autres polarités. En outre, l'Observatoire du commerce a relevé le fait que l'extension est localisée en zone agricole au plan de secteur. Il convient d'adapter le projet afin de respecter la planification contraignante régionale, celui-ci ne présentant pas de spécificités au regard du lieu précis permettant d'y déroger. Enfin, l'Observatoire comprend de l'audition que le site est exposé à des risques naturels (inondations) ce qui nécessite la réalisation d'aménagements et pose

la question de la pertinence de l'urbanisation de ce bien. 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 de l'Observatoire du commerce estime que le projet est bénéfique pour les consommateurs ramilliens qui bénéficieront ainsi d'une offre alimentaire plus étoffée. Il souligne de surcroît que l'empiètement en zone agricole au plan de secteur est admissible. En effet, au vu de sa configuration et de la présence d'un cours d'eau, il est peu probable que l'espace concerné soit exploité à des fins agricoles.

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, le sous-critère insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement et le sous-critère mobilité durable. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce a effectué une analyse différente du projet au regard des critères et a conclu au respect de ceux-ci avec un bémol pour la mobilité durable sans que cela soit préjudiciable à la réalisation du projet. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial de la demande de permis intégré.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Ramillies.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce est favorable pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Ramillies.

3. OBSERVATION

Il ressort de l'audition que la fromagerie présente sur le site aurait dû être intégrée dans la demande. L'Observatoire recommande que le demandeur introduise des plans modifiés reprenant cet élément.



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