

AVIS n° 32

Demande de permis intégré pour l'extension d'un supermarché situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Péruwelz

Avis adopté le 21/02/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* PERUDIS
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 23/01/2024
- *Date d'examen du projet :* 14/02/2024
- *Audition :* 14/02/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 21/02/2024

Projet :

- *Localisation :* Rue Neuve Chaussée, 86 7600 Péruwelz (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Zone d'activité économique mixte (ZAEM)
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Péruwelz pour les achats courants (suroffre)
Nodule : Péruwelz – Neuve Chaussée (nodule de soutien de (très) petite ville)

Brève description du projet et de son contexte :

Extension d'un supermarché Intermarché d'une SCN actuelle de 1.400 m² situé dans un ensemble commercial comprenant :

- Intermarché,
- JBC,
- Point Carré,
- Poils et plumes,
- Bristol.

Le magasin s'étend dans la cellule vide contiguë (ancien Brico). L'extension représente 950 m² et la SCN du supermarché sera, après réalisation du projet, de 2.350 m².

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.32.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/PEZ064/2024-0004
- *Réf. SPW Territoire :* 2355903 & F0313/57064/PIC/2024.1/PIUR
- *Réf. SPW Environnement :* 10011966/GPR.jca

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 l'extension d'un supermarché situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Péruwelz 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 de Péruwelz est l'un des seuls supermarchés à proposer des produits frais en libre-service. L'extension permettra d'assurer cette offre qu'il est difficile de maintenir, selon le demandeur, avec le format actuel du magasin. Il ressort enfin de l'audition que la volonté des autorités locales est que le magasin valorise les circuits courts et la production locale. Par ce biais, la diversité commerciale est assurée.

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

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

Le projet se situe dans le nodule de Péruwelz – Neuve chaussée qui est catégorisé par Logic comme nodule de soutien de (très) petite ville. Il ressort de l'audition que l'ensemble commercial dans lequel est situé Intermarché ne comprend pas de locomotive. Le projet permettra au supermarché de remplir ce rôle, c'est-à-dire de rendre le complexe plus attractif et de faire en sorte qu'il assure une offre complémentaire avec celle du centre-ville. Le formulaire Logic indique un nombre annuel de visiteurs de 415.000 par an.

L'Observatoire du commerce 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

Au niveau des fonctions, l'Observatoire du commerce souligne que l'extension se développera dans le bâtiment contigu au supermarché actuel (ancien Brico). Il n'y aura dès lors aucun changement en termes d'affectation ce qui implique que l'équilibre des fonctions en place ne sera pas bouleversé.

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 projet est en adéquation avec le plan de secteur car situé en zone d'activité économique mixte qui admet l'activité de distribution ainsi qu'avec le schéma de développement communal (périmètre de zone d'activité économique).

L'Observatoire du commerce constate en outre que l'extension s'opérera *in situ*, sans construction d'un nouveau bâtiment, car prévue dans la cellule voisine. Le projet permettra de réoccuper la surface laissée vacante par Brico depuis plusieurs années et ce, sur la totalité de la superficie. Effectivement, une partie de la surface sera accessible au public et une autre dévolue entre autres à du stockage. Pour finir, il n'y aura pas d'artificialisation de nouvelles terres.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier indique que l'extension permettra de générer 10 emplois supplémentaires (huit temps pleins et 2 temps partiels) mais également de pérenniser les vingt-trois postes existants. L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire du commerce sont perplexes concernant le nombre d'emplois créés. Il estiment que cela est insuffisant compte tenu de l'importance de la SCN qui sera développée soit près de 1.000 m² supplémentaires accessibles au public. Actuellement, le magasin fonctionne avec 23 personnes pour 1.400 m² de SCN exploitée. Ces deux membres estiment que ce sous-critère n'est pas 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.

Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire du commerce estiment qu'il n'est pas acceptable de compenser le manque de main d'œuvre structurel par des emplois étudiants. Ils estiment que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le site est accessible en voiture car localisé le long d'une voirie structurante (N60) qui relie le centre de Péruwelz à l'autoroute E42. La Neuve Chaussée est pourvue d'une piste cyclable (marquage au sol). Il n'y a pas de trottoir aux abords du site. Le dossier indique que le site est desservi par le bus mais la fréquence de passage est faible.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

L'extension a lieu dans un ensemble commercial et dans un bâtiment existant qui bénéficient des infrastructures nécessaires à leur accessibilité. Il y a un parking de 156 places et l'endroit est desservi par le bus.

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

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce constate que l'extension demandée est considérable (environ 1.000 m² de SCN) et que la SCN finale du supermarché sera significative. Généralement, il n'est pas favorable aux extensions excessives de ce type dans des lieux périphériques. Néanmoins, en l'espèce, il n'y a aucune construction nouvelle (extension dans un bâtiment commercial – ancien Brico – contigu existant) et le projet permettra de procéder à la réoccupation totale d'un espace qui est vacant depuis plusieurs années. Effectivement, il ressort de l'audition que toute la surface du Brico sera occupée : une partie pour de la surface accessible au public supplémentaire et une autre partie pour du stockage. Il ressort de l'audition qu'à l'heure actuelle environ 85 % de la surface du supermarché est ouverte au public, les réserves étant réduites. 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 les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré à l'exception du sous critère mobilité durable qui ne l'est que partiellement. Deux membres considèrent en outre que le critère de politique sociale n'est pas respecté sans pour autant remettre en cause l'ensemble du projet. L'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Péruwelz.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce