



CESE Wallonie

Pôle Aménagement  
du territoire

# AVIS

AT.24.106.AV

Extension d'un supermarché AD Delhaize à  
FERNELMONT

Avis adopté le 13/09/2024

Rue du Vertbois, 13c  
B-4000 Liège  
T 04 232 98 97  
pole.at@cesewallonie.be  
[www.cesewallonie.be](http://www.cesewallonie.be)

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* FERNEL-DIS S.R.L.
- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Autorité compétente :* Collège communal de Fernelmont

### Avis :

- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et 119-120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial
- *Date de réception du dossier :* 21/08/2024
- *Délai :* 30 jours
- *Portée de l'avis :* Art. 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Audition :* 10/09/2024

### Projet :

- *Localisation :* Rue d'Eghezée, 16 5380 Fernelmont
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural et zone agricole (pour le parking du personnel)
- *Situation SRDC/Logic*  
Agglomération : /  
Bassin : Namur pour les achats courants (forte sous offre)  
Nodule : /

### Brève description du projet et de son contexte :

Extension d'un supermarché AD Delhaize d'une surface commerciale nette (SCN) actuelle de 1.275 m<sup>2</sup> pour atteindre 1.645 m<sup>2</sup> de SCN (soit une extension de 370 m<sup>2</sup> de SCN). Le magasin forme un ensemble commercial avec LloydsPharma (73 m<sup>2</sup> autorisés par un permis intégré de 2017 pour une SCN totale de 1.348 m<sup>2</sup>).

## AVIS

### Préambule

L'Observatoire du commerce a reçu une demande d'avis concernant une demande de permis intégré réceptionnée avant le 1/08/2024.

En application des articles 119 et 120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25/04/2024 modifiant le Code du Développement territorial, les missions de l'Observatoire du commerce sont exercées par la section Développement commercial du Pôle Aménagement du territoire pour les demandes de permis intégré dont l'accusé de réception est antérieur au 1/08/2024 et qui poursuivent leur instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

### Avis sur le projet

**Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté.**

#### 1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

##### 1.1. La protection du consommateur

###### a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet vise à étendre un supermarché existant de manière raisonnable, la SCN exploitée à l'heure actuelle étant accrue d'environ 29 %. De plus, l'AD Delhaize est le seul supermarché qui dessert le village de Forville. Ainsi, le projet permet le maintien et la protection d'une offre en achats courants visant à répondre à des besoins primaires. Le projet prend place, selon Logic, dans une commune sans équipement spécifique.

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le Pôle Aménagement du territoire constate que le magasin se situe dans le bassin de consommation de Namur au SRDC le quel présente une situation de forte sous offre pour les achats courants. De plus, il s'agit d'augmenter et d'améliorer une offre en achats visant à répondre à des besoins journaliers. Le supermarché est proche du noyau bâti de l'entité de Forville et le seul à le desservir directement. Enfin, le dossier (p. 28 du volet commercial) indique que la zone de chalandise comprend 3.675 m<sup>2</sup> en alimentation pour 14.072 habitants soit 26,1 m<sup>2</sup> pour 100 habitants, ce qui est inférieur aux moyennes du bassin namurois (et de la région). Le Pôle relève également que la zone de chalandise présente des indicateurs socio-démographiques favorables (croissance démographique importante et pouvoir d'achat supérieurs aux moyennes wallonnes, taux de chômage inférieur à la moyenne wallonne).

Au vu de ces éléments, le Pôle Aménagement du territoire estime que le projet n'induit pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et conclut que ce sous-critère est respecté.

##### 1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le Pôle Aménagement du territoire souligne que le projet vise à étendre une offre commerciale *in situ* et dans une proportion raisonnable (370 m<sup>2</sup> supplémentaires en achats courants). La fonction commerciale

est en place et elle sera légèrement renforcée. Il conclut que le projet ne vise pas un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels susceptible d'engendrer un déséquilibre au cœur des quartiers : 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*

L'extension projetée s'effectue sur le site actuellement occupé par AD Delhaize. Le Pôle apprécie que les agrandissements de magasins s'effectuent sur site plutôt que d'opérer des déplacements avec consommation de nouvelles terres vierges de construction. Il regrette en revanche que le parking du personnel, déjà implanté en zone agricole au plan de secteur, soit encore étendu dans cette zone. Enfin, il rappelle que le vade-mecum indique que « on évalue l'insertion locale de l'implantation commerciale en comparant l'ampleur du projet par rapport à son environnement urbain. Le but est d'anticiper l'impact d'un projet commercial sur le cadre de vie existant »<sup>1</sup>. Or, le projet ne représente qu'une extension de 370 m<sup>2</sup> de SCN.

Il conclut au vu de ces éléments que ce sous-critère est respecté.

### **1.3. La politique sociale**

*a) La densité d'emploi*

Le Pôle constate, sur la base du dossier administratif, que l'emploi sera augmenté à la suite de l'extension (21 % d'augmentation soit la création de 3 emplois à temps plein et de 3 emplois à temps partiel). De plus, l'extension permet de renforcer l'outil de travail et de pérenniser les emplois actuellement exercés dans le supermarché. Au vu de cette création nette d'emplois, le Pôle Aménagement du territoire conclut que ce sous-critère est respecté.

*b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

Le dossier comprend des phrases type qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas au Pôle Aménagement du territoire d'apprécier le projet au regard de ce sous-critère.

### **1.4. La contribution à une mobilité durable**

*a) La mobilité durable*

Le Pôle Aménagement du territoire constate, en se fondant sur le volet commercial de la demande, que le projet présente une accessibilité multimodale (trottoirs de part et d'autre de la rue d'Eghezée, arrêt de bus à 300 mètres du projet desservi par 3 lignes). Il relève cependant que les infrastructures sont insuffisantes pour rendre l'usage de modes alternatifs à la voiture effectif (absence de trottoir devant le supermarché, configuration de la route, pas de piste cyclable). Enfin, au vu du contexte rural des lieux et de l'étendue de la zone de chalandise, l'essentiel des chalands se rendra vers le site en voiture.

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le Pôle indique qu'il s'agit d'étendre un commerce existant qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le parking, qui dispose de 79 places pour véhicules motorisés, sera étendu pour atteindre 83 emplacements pour les clients et que le site est desservi par le bus. Le pôle Aménagement du territoire regrette cependant que le projet d'extension du parking du personnel se construise dans la

---

<sup>1</sup> SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 90.

zone agricole au plan de secteur sans que d'autres alternatives ou qu'une compensation ne soit proposée. De plus, le dossier n'explique pas les éléments qui ont permis de déterminer le nombre de place qu'il est nécessaire de créer pour assurer la viabilité du projet. Il demande qu'une note soit réalisée à cet effet. Enfin, comme indiqué ci-dessus, les aménagements pour les usagers faibles ne sont pas suffisants à proximité du supermarché, ce qui est source d'insécurité.

Le Pôle Aménagement du territoire estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère n'est pas respecté.

## **2. Évaluation globale**

---

Le Pôle souligne que le projet est d'ampleur raisonnable puisqu'il s'agit d'étendre un supermarché à concurrence de 370 m<sup>2</sup> de SCN. Il estime dès lors que l'impact commercial de l'agrandissement envisagé ne sera pas significatif. Il souligne cependant que le projet induit un grignotage supplémentaire de la zone agricole pour l'extension du parking du personnel. Dans ce contexte, le Pôle estime qu'il convient de justifier la nécessité d'étendre ce parking par des éléments objectifs, lesquels sont absents du dossier. Le Pôle Aménagement du territoire est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, le Pôle Aménagement du territoire, 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 « contribution à une mobilité plus durable ». Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.



Jean JUNGLING  
Vice-Président