



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.24.94.AV

Création d'une cellule supplémentaire au sein d'un magasin Extra pour y accueillir la relocalisation d'une boucherie Renmans à COMINES-WARNETON

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

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* IMMO LESAGE-HUYSENTRUYT S.A.
- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

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 :* 5/08/2024
- *Délai :* 60 jours
- *Portée de l'avis :* Art. 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Audition :* 27/08/2024

Projet :

- *Localisation :* Rue d'Armentières, 144 7782 Ploegsteert (Comines-Warneton)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat et zone agricole
- *Situation SRDC/Logic*
 - Agglomération : /
 - Bassin : Comines-Warneton (pas d'information sur l'état de la situation du bassin)
 - Nodule : hors nodule

Brève description du projet et de son contexte :

Création d'une cellule commerciale dans un commerce Extra existant. Il s'agit d'implanter une boucherie Renmans d'une surface commerciale nette (SCN) de 20 m² via l'installation de cloisons dans un magasin Extra dont la SCN diminuera de 81 m². Il s'agit également de reconnaître l'ensemble commercial qui sera formé par :

- Extra (SCN de 1.740 m² après projet) ;
- Renmans (20 m²) ;
- Au Caprice (SCN de 310 m²) qui est un magasin de chocolats et de dragées.

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 Pôle Aménagement du territoire estime que le projet n'aura pas d'impact sur la mixité commerciale en place puisqu'il s'agit de déplacer de quelques dizaines de mètres une boucherie Renmans existante. Il aura complémentarité des offres alimentaires sur le site (boucherie, pralines).

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

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

Comme indiqué ci-dessus, le projet consiste en un déplacement du commerce sur très courte distance sans ajout de mètres carrés commerciaux supplémentaires. Il permet de plus de maintenir une offre spécialisée en achats visant à répondre à des besoins primaires.

Ainsi, le Pôle Aménagement du territoire considère que le projet ne risque pas d'induire une 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

La boucherie Renmans est déplacée de quelques dizaines de mètres et est implantée dans un magasin Extra. Il s'agit d'une opportunité conjoncturelle pour les deux enseignes qui permet de maintenir l'offre à l'endroit concerné. Le Pôle Aménagement du territoire souligne que la surface commerciale nette concernée ne représente que 20 m² et qu'il n'y aura pas d'ajout à la suite du transfert.

Ainsi, le projet ne risque pas, selon le Pôle Aménagement du territoire, de bouleverser l'équilibre des fonctions qui est en place.

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

Comme mentionné, le magasin Renmans est déplacé sur une courte distance. Il s'agit de l'intégrer dans un commerce Extra existant grâce à un cloisonnement à l'intérieur de celui-ci. Il ressort en effet de l'audition que le magasin Extra de Ploegsteert est le plus grand de Wallonie avec plus de 3.000 m² de SCN. Le Pôle Aménagement du territoire apprécie également que le projet n'entraîne pas de construction nouvelle et donc pas d'artificialisation de nouvelles terres.

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

1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le projet consiste au transfert d'un magasin existant avec les emplois qui y seront exercés soit 5 emplois à temps plein et 2 emplois à temps partiel pour 20 m² de SCN. Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Renmans a anticipé les travaux envisagés par Aldi et qui ne lui permettront plus d'être présent à l'endroit actuel. Ainsi, les emplois exercés chez Renmans seront pérennisés.

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

1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est localisé le long de la rue d'Armentière (N365) qui est un axe structurant reliant Armentière (France) à Comines-Warneton. Le dossier indique que le site est localisé en bordure d'un quartier dense d'habitat (Le Bizet) et que la Rue d'Armentières est équipée de trottoirs réhaussés de chaque côté. Ces trottoirs permettent de rejoindre l'ensemble commercial à l'écart des flux automobiles. Enfin, la N365 est pourvue d'un marquage pour les cycliste et l'endroit est desservi par les transports en commun (bus).

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère au sein d'un magasin existant qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. De plus, il y a un parking de 150 places et le site est desservi par le bus. Enfin, les flux sont existants et ne sont pas susceptibles de croître de manière significative au vu de la nature du projet (déplacement d'une offre à l'identique sur très courte distance).

Le Pôle Aménagement du territoire conclut que le projet ne risque pas d'entraîner d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que dès lors ce sous-critère est respecté.

2. Évaluation globale

Le Pôle Aménagement du territoire n'a pas d'objection concernant la mise en conformité de l'ensemble commercial puisqu'il s'agit de mettre en adéquation une situation de droit avec une situation de fait. Concernant Renmans, il constate que l'enseigne de boucherie a anticipé les conséquences du redéveloppement du site occupé par l'Aldi de Ploegsteert puisqu'elle ne pourra pas y être implantée compte tenu de l'assiette foncière limitée. Il ajoute que l'audition a permis de comprendre que l'association Extra-Renmans est conjoncturelle et non structurelle. Enfin, la nature du projet (transfert à l'identique sur courte distance) implique qu'il n'aura pas de conséquence commerciale. 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. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.



Jean JUNGLING
Vice-Président