

AVIS n° 20

Demande de permis intégré pour l'extension d'une surface commerciale de moins de 2.500 m² à Fontaine-L'Évêque

Avis adopté le 3/02/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* SA FDC-Forchies
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaires des implantations commerciales, délégué et technique.
- *Référence légale :* 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 10/01/2022
- *Date d'examen du projet :* 20/01/2022
- *Audition :* 20/01/2022
Demandeur : oui
Commune : non
- *Date d'approbation :* 3/02/2022

Projet :

- *Localisation :* Rue Chaussée 229, Forchies-La-Marche (Fontaine-L'Évêque)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat

- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Charleroi
Bassin : les achats courants dépendent du bassin d'Anderlues.
Nodule : hors nodule

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise l'extension d'un Intermarché existant, avec augmentation de la surface commerciale nette passant de 1 276 m² nets à 2 221 m² nets (soit une augmentation de 945 m²)

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.20.AV ChT/cr
- *Réf. SPW Économie :* DIC/FOE022/2021-0106
- *Réf. SPW Territoire :* 2160562&F0412/52022/PIC/2021/1
- *Réf. SPW Environnement :* 10003579/ML.bv
- *Réf. Commune :* NC

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.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'extension d'une surface commerciale de moins de 2500 m² à Fontaine-L'Évêque 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 projet prévoit l'agrandissement d'une surface commerciale existante de 1276 m² nets pour qu'elle atteigne la superficie de 2221 m² nets, soit un agrandissement de 945 m² nets. L'objectif poursuivi par l'enseigne est d'agrandir l'espace dédié aux produits frais et aux produits locaux ainsi qu'améliorer le parking (borne de recharge et espace pour vélos). Selon le dossier administratif, les achats courants représentent 29% du mix commercial sur la commune et le projet entraîne une augmentation de l'équipement courant à hauteur de 9,32%.

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

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

Le projet est localisé hors nodule commercial. Le schéma régional de développement commercial ne prévoit rien de particulier pour la commune de Fontaine-L'Évêque. Il ressort du dossier administratif qu'au niveau de Forchies-La-Marche, les commerces sont présents pour 1,29 m² par habitant. La zone de chalandise totalise quant à elle plus de 17 000 habitants et enregistre une croissance démographique plus importante que celle de la moyenne régionale.

L'Observatoire du commerce 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

Il ressort du Vade-Mecum relatif au décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales que : « *L'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres-villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces, mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'HoReCa, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non bâtis, etc.* » Le projet s'implante dans un contexte rural, villageois, le long d'une ligne de chemin de fer et non loin du R3. Ce contexte est également caractérisé par une densité d'habitat relativement lâche. Pour l'Observatoire du commerce, le projet d'agrandissement transforme également la nature du magasin passant d'un magasin de proximité à une grande surface dont le rayonnement est beaucoup plus important. Dès lors, il estime que ce concept compromet l'équilibre des fonctions existantes dans l'aire rurale, cette dernière n'étant pas appropriée à l'abondance de flux de nature commerciale.

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

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

Le projet consiste en un agrandissement d'une surface commerciale dans un contexte rural. Comme précisé au sous-point précédent, ce concept de grande surface ne trouve pas sa place dans un environnement rural, dans la mesure où il génère des flux inappropriés, car disproportionnés par rapport aux activités existantes dans le village et ses alentours, mais en outre il génère un volume de minéralisation du territoire en rupture avec les caractéristiques rurales.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif qu'« *Actuellement le site emploie 25 personnes à temps plein et 15 personnes à temps partiel pour un total de 40 emplois. La présente demande permettra de générer 10 temps pleins.* »

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que : « *l'enseigne Intermarché sera attentive et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail.* »

L'Observatoire n'a pas de commentaire quant à ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet se situe dans une aire rurale, le long d'une nationale, la voirie est équipée d'un trottoir, mais ne dispose pas d'aménagements cyclables. Il est localisé le long de la N.582 qui relie Gosselies et Fontaine-l'Évêque et non loin de la sortie du R3. Cette localisation en dehors de l'entité, d'une

superficie disproportionnée par rapport aux activités présentes dans le contexte urbanistique, n'est pas propice à la mobilité durable.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est facilement accessible en voiture (il longe la N.583 et à la sortie du R3) et le site offre 192 emplacements de parking, dont 20 avec bornes de recharge pour voiture électrique) et 5 emplacements pour les vélos. Le site est également desservi par la ligne de bus Jumet Madeleine – Fontaine-l'Évêque dont 2 arrêts se situent à +/- 200 mètres.

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

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire estime que l'implantation d'un projet de cette ampleur n'est pas propice dans un contexte rural. En effet, le projet n'est plus un magasin de proximité, mais vise une clientèle beaucoup plus large. Ce concept de grande surface est disproportionné par rapport aux caractéristiques rurales, et ce, tant en termes d'activité qu'en termes de minéralisation du territoire. L'Observatoire estime également que ce type de localisation ne favorise en rien la mobilité durable.

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 l'ensemble des critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. En effet les critères relatifs à la protection de l'environnement urbain et le sous-critère relatif à la mobilité durable ne sont pas respectés.

Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères et remet un **avis défavorable** sur la demande de permis intégré pour l'extension d'une surface commerciale de moins de 2500 m² à Fontaine-L'Évêque.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce