

AVIS n° 114

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Profondeville

Avis adopté le 27/11/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Imetam sa
- *Autorité compétente :* Collège communal de Profondeville

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 :* 8/11/2023
- *Date d'examen du projet :* 22/11/2023
- *Audition :* 22/11/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 27/11/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue Léon François, 6-8 5170 Bois-de-Villers (Profondeville)
(Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat et zone agricole (pas de construction sur la
partie agricole)
- *Situation au SDC :* Pôle mixte d'habitat et activités
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Namur pour les achats courants (forte sous offre),
semi-courants légers (équilibre) et semi-courants lourds (sous
offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Destruction du bâtiment actuel des bureaux Eggo et du commerce Vanden Borre et construction de bâtiments ayant une occupation mixte :

- Logements à l'étage ;
- Vanden Borre (déjà présent sur 736 m², le projet implique une extension de 186 m² de SCN) ;
- Une boulangerie (SCN de 214 m²) ;
- Le showroom Eggo qui se trouve actuellement à moins de 100 mètres du site.

La demande implique la création d'un ensemble commercial d'une SCN de 1.102 m² composé de Vanden Borre et de la boulangerie.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.114.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/PRE101/2023-0113
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2023/2346985
- *Réf. Commune :* PI 1/2023

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 n'a pas de remarque particulière à formuler concernant l'extension du magasin Vanden Borre. Celui-ci est déjà en place et une extension raisonnable de sa SCN est envisagée (186 m² en plus des 736 m² existants). Cette partie du projet n'aura pas d'impact commercial. L'Observatoire a dès lors analysé de manière plus approfondie l'implantation de la boulangerie au regard des quatre critères de délivrance des permis commerciaux impliquant la création d'un ensemble commercial. Dans ce contexte, il émet un avis **défavorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Profondeville 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

L'arrivée d'une boulangerie implique l'apport d'une nouvelle offre. Il n'y a cependant pas encore d'exploitant défini. Il est donc peu aisé d'apprécier exactement l'assortiment qui sera proposé au public, sa plus-value ou encore sa complémentarité avec l'offre en place laquelle est bien représentée et ce, d'autant plus qu'il s'agit d'une surface d'une certaine importance pour une boulangerie.

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

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

Le projet se localise en dehors d'un nodule commercial et le long d'une nationale. Selon l'Observatoire du commerce il s'agit d'une localisation d'interception qui peut nuire aux boulangeries plus centrales de l'entité. Il estime qu'un commerce alimentaire spécialisé est à privilégier dans les centres afin de maintenir l'approvisionnement de proximité.

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

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

L'ensemble du projet dans lequel s'inscrit la boulangerie est mixte (logement, commerce). L'Observatoire du commerce estime néanmoins que l'implantation d'une boulangerie d'une SCN importante à l'endroit concerné (localisation d'interception) n'est pas pertinente d'autant plus qu'aucun exploitant n'a été identifié.

L'Observatoire du commerce estime 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

L'insertion locale d'une implantation commerciale est évaluée en comparant l'ampleur du projet par rapport à son environnement urbain, le but étant d'anticiper l'impact d'un projet commercial sur le cadre de vie existant¹. L'Observatoire s'interroge concernant l'exploitation d'une boulangerie sur une SCN de 214 m², ce qui lui paraît significatif pour ce type de commerce. Il estime que cela est trop important surtout au vu de la nature des produits vendus et de la localisation qui implique une logique d'interception des chandals.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que « *actuellement, Vanden Borre emploie 9 temps pleins et aucun temps partiel. Ces emplois seraient maintenus. (...) Il peut être estimé que la boulangerie emploiera 3 temps pleins et 2 temps partiels* ». De plus, le projet permettra de pérenniser l'emploi existant chez Vanden Borre.

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

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

L'Observatoire du commerce souligne qu'il n'y a pas beaucoup d'habitats à proximité du projet. Ce dernier présente une SCN significative par rapport à la typologie du commerce qui sera exploité et est situé le long d'une nationale. Il s'agit d'une configuration d'interception des chandals ou, autrement dit, d'une localisation axée sur la voiture. La fréquence des bus est faible et la N951 ne présente pas d'aménagement pour faciliter l'accessibilité en vélo.

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

¹ SPW Economie, Direction des implantations commerciales, vade-mecum – Politique de développement commercial en Wallonie, 2017, p. 90.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il y aura un parking de 41 places pour les voitures (et 20 pour les vélos) et le site est desservi par le bus (même si la fréquence de passage est faible).

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

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler concernant l'extension du magasin Vanden Borre. Celui-ci est déjà en place et une extension raisonnable de sa SCN est envisagée (186 m² en plus des 736 m² existants). Cette partie du projet n'aura pas d'impact commercial. Par contre, l'Observatoire n'est pas convaincu par rapport à l'implantation de la boulangerie. Il se demande quel sera l'exploitant pour une boulangerie présentant une SCN si importante. Cette incertitude ne lui permet pas d'évaluer sereinement et pertinemment le projet au regard des critères commerciaux (mixité commerciale entre autres) ou encore d'apprécier l'organisation de l'activité. De plus, la localisation de ce commerce s'inscrit dans une logique d'interception de chalands basée sur la voiture qui induit des effets négatifs sur les centres. L'Observatoire du commerce est, au regard de ses compétences, défavorable en ce qui concerne la création d'un ensemble commercial via l'implantation d'une boulangerie à l'endroit concerné.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que l'implantation de la boulangerie ne respecte pas tous les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré (protection du consommateur, protection de l'environnement urbain, mobilité durable). Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'implantation d'une boulangerie impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Profondeville.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce