

## AVIS n° 92

---

Demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Jemeppe-sur-Sambre (deuxième demande) (recours)

Avis adopté le 16/06/2021

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition-Reconstruction d'un supermarché (SCN actuelle de 828 m <sup>2</sup> ) avec extension de la SCN (+ 566 m <sup>2</sup> ). Le site comprend une enseigne Bonjour de 100 m <sup>2</sup> . Le projet implique la création d'un ensemble commercial d'une SCN totale de 1.494 m <sup>2</sup> (contre 928 m <sup>2</sup> actuellement).
<u>Localisation :</u>	Route de Saussin, 48 5190 Spy (Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat à caractère rural et zone agricole
<u>Situation au SDC :</u>	Zone de « commerce moyenne surface »
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats courants (bassin de Jemeppe-Sambreville, situation d'équilibre).
<u>Demandeur :</u>	Immo Aval Belgium S.A.

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis par recommandé :</u>	9/06/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours des implantations commerciales

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.92.AV SH/cr
<u>Vos Références :</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2021-0013/JEE140/INTERMARCE à Jemeppe-sur-Sambre

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 Ier du Code de l'environnement ; vu les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce existant et la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par mail le 28 mai 2021 et par recommandé le 9 juin 2021 ;

Vu l'historique du dossier ;

Considérant que l'Observatoire du commerce est saisi dans le cadre d'un recours introduit par des tiers ; qu'il s'est réuni le 9 juin 2021 en vue de réexaminer le projet ; qu'une audition des représentants des requérants, de 2 représentants du demandeur ainsi que d'une représentante de la commune de Jemeppe-sur-Sambre a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en la démolition-reconstruction d'un supermarché (SCN actuelle de 828 m<sup>2</sup>) avec extension de la SCN (+ 566 m<sup>2</sup>) ; que le site comprend une enseigne Bonjour de 100 m<sup>2</sup> de SCN ; que le projet implique la création d'un ensemble commercial d'une SCN totale de 1.494 m<sup>2</sup> (contre 928 m<sup>2</sup> actuellement) ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants et se situe dans le bassin de consommation de Jemeppe-Sambreville (situation d'équilibre selon le SRDC) ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat et en zone agricole au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Jemeppe-sur-Sambre dispose d'un SDC et que le projet se situe en « zone de commerce de moyenne surface » ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par

la Commission de recours des implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

**AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE**

Le projet vise à démolir un supermarché d'une SCN actuelle de 828 m<sup>2</sup> pour ensuite le reconstruire avec extension de la SCN (+ 566 m<sup>2</sup>). Le site comprend une enseigne Bonjour de 100 m<sup>2</sup>. Le projet implique la création d'un ensemble commercial d'une SCN totale de 1.494 m<sup>2</sup> (contre 928 m<sup>2</sup> actuellement).

L'Observatoire du commerce a été saisi, par la Commission de recours des implantations commerciales, d'une demande d'avis sur un recours introduit par des tiers contre l'octroi du permis délivré par la commune de Jemeppe-sur-Sambre. Il souligne qu'il n'est pas compétent pour se prononcer sur les problèmes de voisinage et qu'il appartient aux autorités compétentes de faire respecter les engagements des porteurs de projet.

L'Observatoire du commerce souligne qu'il s'est prononcé à deux reprises sur le projet d'extension d'Intermarché à l'endroit concerné, deux demandes ayant été introduites pour l'agrandissement projeté. L'Observatoire du commerce a remis un avis favorable en date du 8 juillet 2020 sur la première demande. Il a réitéré cet avis le 16 février 2021, le projet étant, d'un point de vue commercial, similaire à celui proposé lors de la première demande. Le projet que l'Observatoire doit examiner dans le cadre du recours sur la deuxième demande est identique à celui sur lequel il s'est déjà prononcé. Après avoir examiné le dossier et en l'absence d'éléments nouveaux concernant le volet commercial de la demande, il ne voit pas en quoi il pourrait émettre un avis différent de ceux précédemment émis.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère les **avis favorables** relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Jemeppe-sur-Sambre et qu'il avait émis le 8 juillet 2020 et le 16 février 2021 (cf. annexe 2 et 1).

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, s'est abstenu dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce

## **Annexe 1 : Avis du 16 février 2021 relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Jemeppe-sur-Sambre (deuxième demande) (OC.21.16.AV)**

### **AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE**

Le projet vise à démolir un supermarché d'une SCN actuelle de 828 m<sup>2</sup> pour ensuite le reconstruire avec extension de la SCN (+ 566 m<sup>2</sup>). Le site comprend une enseigne Bonjour de 100 m<sup>2</sup>. Le projet implique la création d'un ensemble commercial d'une SCN totale de 1.494 m<sup>2</sup> (contre 928 m<sup>2</sup> actuellement).

L'Observatoire du commerce souligne qu'il s'est prononcé sur un projet similaire sur lequel il avait remis un avis favorable en date du 8 juillet 2020. Cette demande de permis intégré s'est soldée par un refus du collège des Bourgmestre et échevins de Jemeppe-sur-Sambre. Les motifs de ce refus reposent sur des considérations d'ordre urbanistique, le volet commercial ayant été accepté. Il ressort des documents qui ont été transmis à l'Observatoire du commerce ainsi que d'un contact téléphonique avec le bureau Géoconsulting que le projet a été réintroduit en vue de répondre aux remarques émises dans le cadre de l'instruction de la première demande de permis intégré.

L'Observatoire du commerce, en l'absence d'éléments nouveaux concernant le volet commercial de la demande, ne voit pas en quoi il pourrait émettre un avis différent de celui qu'il avait émis le 8 juillet 2020. Le volet commercial est en effet, à 20 m<sup>2</sup> près de SCN, identique à ce qui était demandé en juillet 2020. De surcroît, le volet commercial a été accepté dans le cadre de l'instruction de la première demande, cette dernière ayant été refusée pour des considérations d'ordre urbanistique.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère l'**avis favorable** relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Jemeppe-sur-Sambre et qu'il avait émis le 8 juillet 2020 (cf. annexe). Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, s'est abstenu dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce

## **Annexe 2 : avis du 8 juillet 2020 relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Jemeppe-sur-Sambre (OC.20.61.AV)**

### **1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE**

Le projet vise à démolir un supermarché d'une SCN actuelle de 828 m<sup>2</sup> pour ensuite le reconstruire avec extension de la SCN (+ 586 m<sup>2</sup>). Le site comprend une enseigne Bonjour de 100 m<sup>2</sup>. Le projet implique la création d'un ensemble commercial d'une SCN totale de 1.514 m<sup>2</sup> (contre 928 m<sup>2</sup> actuellement).

L'Observatoire du commerce constate qu'il s'agit d'étendre un magasin alimentaire existant afin de satisfaire à la demande. L'extension sollicitée présente une ampleur raisonnable et n'aura vraisemblablement qu'un impact commercial limité. Le commerce concerné est localisé dans le prolongement du noyau bâti. Il ressort également de l'audition que le projet a été adapté en fonction des recommandations qui ont été émises par les autorités locales, ces dernières étant favorables au projet.

Enfin, l'enseigne Bonjour est présente sur place mais la configuration des lieux implique que ce magasin ne forme pas, à l'heure actuelle, avec le supermarché, un ensemble commercial. Le projet implique la réorganisation du parking de l'Intermarché et des accès. Il y aura un passage entre le nouveau parking et la station-service dans laquelle est implanté le magasin Bonjour lequel restera inchangé. Ainsi, la création de cet ensemble ne présentera aucun impact commercial significatif.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

### **2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES**

#### **2.1. La protection du consommateur**

##### **2.1.1. Favoriser la mixité commerciale**

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le magasin souhaite s'étendre afin de répondre à la demande. Il entend diversifier son offre (assortiment plus diversifié et plus fourni, augmentation de la gamme de produits issus d'un commerce plus équitable et local). L'offre en produits alimentaires est existante, elle sera donc renforcée au travers de l'extension demandée. Parallèlement à cela, il ressort du dossier administratif que le projet représente une augmentation de 2% de l'équipement commercial communal et de 7,7 % de l'équipement courant. Ce dernier n'est matérialisé que par la présence, dans les environs de Spy, de l'Intermarché à étendre ainsi que d'un Carrefour Market et un Louis Delhaize au centre de Spy.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

### **2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité**

Le projet se situe, pour les achats courants, dans le bassin de consommation de Jemeppe-sur-Sambre lequel est en situation d'équilibre pour ce type d'achats. L'Observatoire du commerce rappelle que le projet consiste en une extension d'un magasin existant à concurrence de 586 m<sup>2</sup> de SCN. Il ressort de l'audition qu'il s'agit de diversifier l'offre (extension de la gamme de produits issus des producteurs locaux et circuits courts afin de répondre à la demande des consommateurs actuels). Il ressort en outre du dossier administratif que la zone de chalandise a enregistré une croissance démographique élevée, de l'ordre de presque 9,28 % par rapport avec l'évolution décennale régionale (5,74 %).

Dans ce contexte (extension, augmentation de la demande, données socio-démographiques favorables), il n'y a pas lieu de craindre que le projet cause une situation extrême de suroffre. L'équilibre de l'offre alimentaire sera maintenu.

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

## **2.2. La protection de l'environnement urbain**

---

### **2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines**

Le projet consiste en une extension d'un magasin existant situé le long d'une chaussée laquelle présente en amont un peu de commerce. Il se situe en bordure du noyau bâti dans un environnement plutôt rural (zone agricole à l'arrière du site). Il y a un potentiel de développement en face du projet compte tenu de la présence d'une zone d'aménagement communal concerté. Enfin, dans la mesure où il s'agit d'un agrandissement d'une activité commerciale existante, la fonction commerciale sera renforcée sans altérer l'équilibre des fonctions en présence.

Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

### **2.2.2. L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain**

L'Observatoire du commerce constate que le magasin existant est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et qu'une partie du projet déborde dans la zone agricole mais aucune nouvelle parcelle cadastrale n'est entamée. Une petite partie du parking, de la rampe de livraison ainsi qu'un bassin d'infiltration paysager (cf. plan situation projetée) rognent la zone agricole. L'ensemble est majoritairement verduré.

Il ressort du dossier administratif que le projet ne compromet pas le schéma de développement communal. Par ailleurs, la représentante de la commune a indiqué que le collège communal était favorable au projet (nouveaux produits, mesures compensatoires par rapport à l'environnement) et que le projet a été adapté en fonction des remarques émises.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif que le projet permettra l'engagement de 6 personnes supplémentaires : 3 à temps plein et 3 à temps partiel. Actuellement, le magasin emploie 1 personne à temps plein et 5 à temps partiel (1x32h, 3x30h et 1x24 h). En définitive, le magasin, grâce à l'extension, emploiera plus de temps pleins (12) que de temps partiels (8).

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

Le dossier administratif reprend des clauses types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce. L'Observatoire estime ne pas disposer des informations nécessaires pour pouvoir évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet s'insère le long de la Route de Saussin (N912), qui est un axe faisant partie du réseau routier tertiaire belge. Cette voirie permet de relier Châtelet à Eghezée en croisant la Ngo (Charleroi - Namur), la N98 (Sambreville - Mettet), la N93 (Namur – Nivelles), l'autoroute E42, ainsi que la N4.

La Route de Saussin (N912), le long de laquelle s'implante le projet, est bordée de trottoirs discontinus.

Un passage pour piéton est présent juste devant le projet et les aménagements piétons aux abords directs du site semblent de qualité. Cela semble cependant être moins le cas lorsque l'on s'éloigne du magasin concerné.

Le site est également accessible en bus depuis un arrêt situé juste devant le site, lequel est desservi par la ligne TEC 23 (Namur – Velaine) avec une desserte de 10 bus par jour en semaine.

Enfin, au vu de la localisation du projet, lequel est légèrement excentré, et du type de produits vendus (besoins quotidiens), il y a lieu de penser que les clients se rendront vers le magasin en voiture.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le parking sera agrandi et aura une capacité de 116 places (au lieu de 92 actuellement) et sera doté de bandes sécurisées pour piétons. Il y aura également un emplacement pour vélos (8 places). Ainsi que cela a été indiqué ci-dessus, l'endroit est desservi pas les transports en commun. La route de Saussin devrait avoir le gabarit suffisant pour absorber le charroi généré par le magasin.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.



### 3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que ceux-ci sont respectés. L'Observatoire du commerce conclut en une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

### 4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour l'extension d'un commerce avec création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Jemeppe-sur-Sambre.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce