

## AVIS n° 110

---

Demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce et la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Jemeppe-sur-Sambre

Avis adopté le 6/10/2022

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* SND S.A.
- *Autorité compétente :* Collège communal de Jemeppe-sur-Sambre

### 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 :* 12/09/2022
- *Date d'examen du projet :* 28/09/2022
- *Audition :* 28/09/2022  
Demandeur : Représenté  
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 6/10/2022

### Projet :

- *Localisation :* Route de Saussin, 44 5190 Spy (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Charleroi pour les achats semi-courants légers (sous offre) et semi-courants lourds (sous offre)  
Nodule : Les portes de Spy (nodule de soutien de (très) petite ville)

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

- Implantation d'un magasin Trafic dans un hangar existant. L'enseigne souhaite s'y implanter temporairement le temps que le projet de Belgrade se concrétise (ouverture prévue en 2024) ;
- Régularisation de commerces (d'Illudesign – luminaires –, Van Marcke Technics – dépôt de pièces techniques en libre-service –, Verandair/Pool cover – exposition de véranda et de piscines – et Saitta Cycles – magasin-showroom de vélos).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.110.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/JEE140/2022-0103
- *Réf. SPW Territoire :* A/PIC/2022/2292855
- *Réf. Commune :* NB/SF/ENV/205-2022/SA SND-TRAFIC

## 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. CONTEXTE DE LA DEMANDE

Le magasin Trafic de Belgrade est contraint de déménager de son site d'activité actuel (état du bâtiment, fin de bail). Il a un projet d'une nouvelle implantation à Belgrade (ancien site DIV), sur lequel l'Observatoire s'est favorablement prononcé à 2 reprises (cf. OC.20.22.AV du 13 mars 2020 et OC.22.86.AV du 16 août 2022<sup>1</sup>). Néanmoins, le nouveau bâtiment ne sera disponible qu'à l'horizon 2024. Trafic souhaite donc conserver son activité via l'implantation temporaire du magasin à Spy. Le demandeur explique lors de l'audition que l'objectif est de maintenir l'offre de Trafic à Namur dans l'attente de l'ouverture du magasin de Belgrade. L'idée est donc d'implanter temporairement le magasin Trafic à Spy pour conserver sa clientèle et, une fois l'immeuble de Belgrade achevé, de l'y déplacer.

## 3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'implantation d'un commerce Trafic et **favorable** pour la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Jemeppe-sur-Sambre sur la base de l'analyse suivante.

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

#### 3.1.1. La protection du consommateur

##### a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service à Jemeppe-sur-Sambre, lequel pourra aider au développement d'une offre plus variée. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

<sup>1</sup> Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : [https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form\\_build\\_id=form-sFDPoSoCtfs3Smhoqp7ekD1Yx\\_EomYaRCwCK1sqdQOs&form\\_id=AvisForm](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-sFDPoSoCtfs3Smhoqp7ekD1Yx_EomYaRCwCK1sqdQOs&form_id=AvisForm)

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

L’Observatoire du commerce estime que la régularisation des commerces est admissible compte tenu des types d’achats proposés (semi-courant lourd spécialisé). Ce sous-critère est respecté pour ce volet de la demande.

En revanche, le magasin Trafic projeté comprend essentiellement des achats semi-courants légers (1.348 m<sup>2</sup> de SCN) et un peu de lourds (238 m<sup>2</sup> de SCN). Cela a pour conséquence d’accroître la SCN de l’ensemble commercial avec une part significative de léger dans un nodule périphérique. En effet, la réglementation relative aux implantations commerciales ne permet pas la délivrance de permis intégré à durée déterminée au-delà de 4 mois. Or, le trafic souhaite s’implanter d’ici à l’ouverture du magasin de Belgrade prévu à l’horizon 2024. Le développement de ce type d’achat en périphérie peut entraîner un risque de rupture d’approvisionnement de proximité. Ce sous-critère n’est pas respecté pour Trafic.

**3.1.2. La protection de l’environnement urbain**

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

Le vade-mecum indique 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* »<sup>2</sup>. L’Observatoire souligne que le Trafic projeté se situe dans un nodule périphérique et en dehors de toute centralité.

Le vade-mecum énonce encore qu’une « *mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d’un environnement viable cohérent. (...) Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat* »<sup>3</sup>. L’implantation d’un magasin Trafic, proposant majoritairement des produits semi-courants légers, dans un nodule commercial périphérique ne rencontre pas cet objectif. Le magasin n’est pas envisagé dans un environnement présentant une diversité de fonctions. Il est au contraire prévu dans une zone bordant l’autoroute E42 dédiée à des activités économiques (monofonctionnelle) et entourée d’espaces agricoles. Cependant, les enseignes à régulariser présentent des achats semi-courants lourds admissibles à l’endroit concerné.

L’Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n’est pas respecté pour le magasin Trafic, il l’est pour ce qui a trait à la régularisation.

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

Les magasins à régulariser proposent des achats semi-courants lourds spécialisés soit une offre peu pertinente à localiser dans une centralité (véranda, piscine, sanitaire, showroom vélos, etc.). Il s’agit de commerces de destination.

Par contre, le magasin Trafic, qui propose des produits légers, sera totalement excentré et donc en contradiction avec la politique de développement commerciale prônée par le Gouvernement wallon. Il ressort en effet de la déclaration de politique régionale 2019 -2024 que le Gouvernement veillera à

---

<sup>2</sup> SPW Economie, Direction des implantations des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 89.

<sup>3</sup> Idem.

ce que les choix d'implantation des commerces soient situés dans ou à proximité des noyaux d'habitation existants (ruraux comme urbains)<sup>4</sup>.

L'Observatoire souligne que le magasin Trafic est destiné à prendre place dans un hangar vide, la volonté du demandeur étant d'y rester temporairement. Il comprend les attentes et contraintes qui s'imposent au demandeur mais il ne peut admettre l'installation de ce type de commerce à l'endroit concerné au vu d'une part, du contexte excentré dans lequel le projet se trouve et, d'autre part, de l'impossibilité légale d'octroyer un permis temporaire à moyen terme. Il est préférable d'occuper une cellule vide idéalement dans le centre de Namur (mêmes chandals, offre à développer dans les centres).

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté pour le magasin Trafic. Il est respecté pour les enseignes à régulariser.

### **3.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le projet permettra de maintenir les emplois existants (4 temps pleins et 6 temps partiels) le temps que le magasin ouvre ses portes à Belgrade. 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.

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

#### *a) La mobilité durable*

Le vade-mecum indique que ce « *sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :*

- *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;*
- *promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun. Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux.*

*Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture »<sup>5</sup>.*

Le projet d'implantation du magasin Trafic est envisagé dans une zone excentrée et périphérique. L'endroit est accessible essentiellement en voiture (implantation le long d'une nationale, sortie de l'autoroute E42 à proximité immédiate, localisation excentrée, pas de piste cyclable ni de trottoir) alors qu'il s'agit de proposer des produits légers qui, pour certains, répondent à des besoins réguliers. L'Observatoire du commerce est convaincu que les chandals se rendront vers le magasin Trafic en voiture et que ce sous-critère n'est pas respecté.

<sup>4</sup> Gouvernement wallon, *Déclaration de politique régionale 2019 – 2024*, p. 65.

<sup>5</sup> SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 91.

Pour la régularisation, l'Observatoire souligne que les enseignes proposent des produits pondéreux et qu'il s'agit de commerces de destination. L'application de ce sous-critère à ces commerces n'est pas pertinente.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le magasin est envisagé dans un hangar existant. Ce dernier bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. De surcroît, le site est desservi par le bus et il bénéficie d'un parking de 53 emplacements pour l'ensemble commercial.

L'Observatoire du commerce conclut que le projet n'engendrera pas de charge spécifique pour la collectivité et que ce sous-critère est respecté.

### 3.2. Évaluation globale

---

L'Observatoire du commerce comprend tout à fait les attentes du demandeur et la nécessité pour celui-ci de maintenir son activité. Néanmoins, la zone de chalandise de l'implantation de Spy sera différente et ne visera plus majoritairement les consommateurs namurois. L'objectif souhaité ne sera pas atteint. En outre, d'un point de vue légal, satisfaire à la demande reviendrait à autoriser l'implantation d'un commerce fournissant majoritairement des produits légers dans une localisation inappropriée (situation périphérique, accessibilité axée sur la voiture). En effet, la réglementation relative aux implantations commerciales ne permet pas l'octroi de permis temporaires à moyen terme. L'Observatoire estime qu'une implantation dans une cellule vide à Namur même serait plus judicieuse et en adéquation avec l'esprit dans lequel le projet (volet Trafic) est mené. L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences. Il est par contre favorable en ce qui concerne la régularisation compte tenu de la typologie d'achats en place (lourd spécialisé).

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le volet Trafic projet ne respecte pas les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré (protection du consommateur, sous critère rupture d'approvisionnement et mobilité durable). Il émet une évaluation globale négative du projet (volet Trafic) au regard desdits critères. Il a estimé que les critères étaient respectés pour le volet régularisation de la demande et il émet une évaluation positive pour cette partie de la demande.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'implantation d'un commerce Trafic et un avis **favorable** la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Jemeppe-sur-Sambre.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce