

AVIS n° 115

Demande de permis intégré pour l'extension d'un supermarché et la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Sombrefe

Avis adopté le 20/10/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Colim S.A.
- *Autorité compétente :* Collège communal de Sombreffe

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 :* 4/10/2022
- *Date d'examen du projet :* 12/10/2022
- *Audition :* 12/10/2022
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 20/10/2022

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Gembloux, 1 5140 Sombreffe (Province de Namur)
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Gembloux pour les achats courants (forte sous offre) et de Charleroi pour les achats semi-courants lourds (sous offre)
Nodule : Tongrinne (nodule de soutien de (très) petite ville)

Brève description du projet et de son contexte :

- Extension brute d'un supermarché d'une SCN actuelle de 652 m² (ajout d'une travée d'un bâtiment en vue d'établir des réserves plus spacieuses et un point de retrait Collect & Go de 23 m² de SCN en plus pour le Collect & Go) ;
- Régularisation d'un ensemble commercial formé par Okay et Hubaux Rocher (passage entre les 2) qui exploite 450 m² et qui est spécialisé dans l'équipement de la maison (peinture, papiers peints, rideaux, tentures, stores, droguerie, vernis, etc.).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.115.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/SOE114/2022-0102
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2022/2292539
- *Réf. Commune :* /

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 émet un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché et la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Sombreffe 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 implique une augmentation de SCN de 23 m² en achats alimentaires et la mise en conformité de la situation de droit avec la situation de fait (régularisation du commerce Hubaux Rocher et de l'ensemble commercial qu'il forme avec Okay). L'ouverture d'un Collect & Go est de nature à répondre aux attentes des consommateurs. Il n'aura pas d'impact sur le mix commercial en place. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Gembloux pour les achats courants (situation de forte sous offre selon le SRDC) et de Charleroi pour les achats semi-courants lourds (situation de sous offre selon le SRDC). Il est par ailleurs situé dans le nodule commercial de Tongrinne lequel est classé comme nodule de soutien de (très) petite ville au SRDC. Il implique un accroissement minime de l'offre alimentaire et la création d'un point de retrait. Cette nouvelle SCN est dédiée à l'ouverture d'un Collect & Go ce qui permet d'assurer l'approvisionnement de Okay à un public plus large. Le magasin Hubaux Rocher propose quant à lui une offre spécialisée (décoration, peinture, tentures, stores, droguerie, etc.) qui est en place depuis des décennies.

Dans la mesure où l'extension de SCN est minime et où l'offre d'Hubaux Rocher est existante, l'Observatoire conclut que satisfaire à la demande n'aura pas d'impact commercial. 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

Le projet est localisé au carrefour de 2 axes structurants, l'un reliant Namur à Nivelles (N93 Chaussée de Nivelles) et l'autre reliant Charleroi à Gembloux (N29 Chaussée de Charleroi). Les fonctions commerciales sont en place puisqu'il s'agit d'étendre très faiblement la SCN du magasin Okay et de régulariser un magasin existant depuis longtemps. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté, le projet n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions en place.

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

L'extension minimale ainsi que la mise en conformité impliquent que la demande n'aura pas d'impact. De plus, le projet est en adéquation avec le schéma de développement communal lequel définit la zone comme étant le cœur commercial de l'entité et y admet explicitement les activités commerciales. En outre, les commerces sont localisés dans un nodule commercial et dans une zone, non loin du cœur de Sombreffe, et comprenant des activités économiques. Le projet n'entraîne pas d'artificialisation de nouvelles terres.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le projet permet de pérenniser les emplois en place. Il permet de surcroît la création d'un emploi à temps partiel supplémentaire chez Okay. 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

Le projet se situe à proximité du carrefour formé par deux voiries structurantes à savoir la N29 reliant Charleroi à Gembloux et la N 93 reliant Nivelles à Namur. Le dossier indique que pour les habitants de Sombreffe il s'agit d'une localisation de proximité, le carrefour étant le point névralgique principal de la commune, et à proximité de l'administration communale. Les voiries avoisinantes disposent de trottoirs mais ni la N29 ni la N63 ne bénéficient de pistes cyclables. Enfin, l'endroit est desservi par le bus (2 arrêts, 3 lignes selon l'Observatoire du commerce).

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

L'extension demandée par Okay est de très minime importance. De surcroît, le magasin Hubaux Rocher est en place depuis de nombreuses années, il s'agit de mettre en conformité une situation de droit avec une situation de fait. Ainsi, la demande n'entraîne pas de changement significatif par

rapport à la situation actuelle. Le site bénéficie déjà des infrastructures nécessaires à son accessibilité ainsi que d'un parking de 77 emplacements. Enfin, l'endroit est desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne sera pas de nature à engendrer des aménagements spécifiques à charge de la collectivité. Il estime que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le cœur de la demande vise à étendre de manière minimale un supermarché (+23 m² de SCN) et à mettre en conformité l'ensemble commercial qu'il forme avec un magasin de décoration (mise en conformité de la situation de fait avec la situation de droit). Cette demande n'aura pas d'impact commercial significatif. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, 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.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché et la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Sombreffe.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce