

## AVIS n° 122

---

Demande de permis d'implantation commerciale  
pour l'extension d'un ensemble commercial d'une  
SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Jemeppe-sur-Sambre

Avis adopté le 3/11/2022

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Spy Invest S.R.L.
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
  - *Référence légale :* Art. 39, al. 6 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
  - *Date de réception du dossier :* 12/10/2022
  - *Date d'examen du projet :* 26/10/2022
  - *Audition :* 26/10/2022
  - *Date d'approbation :* 3/11/2022
- Demandeur : Représenté  
Commune : Non représentée

### Projet :

- *Localisation :* Route de Saussin, 45 5190 Spy (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Activités économiques mixtes
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Charleroi pour les achats semi-courants légers (sous offre)  
Nodule : Les portes de Spy (nodule de soutien de (très) petite ville)

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

Extension d'un ensemble commercial existant via :

- l'implantation d'un magasin Di ! au sein de la cellule vacante anciennement occupée par un solarium ;
- l'implantation de Boutique Tonic (magasin de robes sur 380 m<sup>2</sup>) au sein d'une cellule vacante anciennement autorisée pour un magasin de meubles et d'électroménager « Euronics ». Il s'agit d'un déplacement, la boutique est localisée actuellement Chaussée de Namur, 126a à Gembloux et dispose de 110 m<sup>2</sup> de SCN.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.122.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/JEE140/2022-0109
- *Réf. Commune :* NB/SF/ENV/206-2022/SPY INVEST SRL

## 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. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

L'Observatoire du commerce a remis un avis défavorable sur un projet d'implantation d'un magasin Trafic dans l'ensemble commercial concerné (OC.22.110.AV<sup>1</sup>) le 6 octobre 2022.

## 3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure 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.

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

La demande est axée sur l'implantation d'achats semi-courants légers et, plus spécifiquement, de l'équipement de la personne (robes de soirée et soin du corps). L'Observatoire du commerce estime que le développement de ce type d'achat en périphérie peut entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. La typologie d'achats proposée est à privilégier dans les centralités. Ce sous-critère n'est pas 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-gT73HeNd9\\_TEhBdPcfCzthVme6hhgdAfmtUkdOWz51g&form\\_id=AvisForm](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-gT73HeNd9_TEhBdPcfCzthVme6hhgdAfmtUkdOWz51g&form_id=AvisForm)

### **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 les nouveaux magasins sont projetés 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>. Les magasins Di ! et Tonic, proposant majoritairement des produits semi-courants légers (équipement de la personne et soin du corps), dans un nodule commercial périphérique ne rencontrent pas cet objectif. Le projet 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 entourées d'espaces agricoles.

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*

Les magasins projetés, qui proposent des produits légers, seront totalement excentrés 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 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 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. Il est préférable d'occuper une cellule vide dans une centralité.

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

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

#### *a) La densité d'emploi*

Il ressort du dossier administratif que la demande entraîne la création d'un emploi à temps plein et 2 temps partiels supplémentaires, soit un total de 3 emplois créés. En outre, le déplacement de la Boutique Tonic permettra de pérenniser les emplois existants à savoir : 1 temps plein et 3 temps partiels à 32 heures par semaine. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

---

<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.

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

*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 des magasins Di! et Tonic 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 (soin de la personne). L'Observatoire du commerce est convaincu que les chalands se rendront essentiellement vers ces commerces en voiture et que ce sous-critère n'est pas respecté.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Les magasins sont envisagés dans un bâtiment existant, lequel bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. De surcroît, le site est desservi par le bus et il bénéficie d'un parking de 137 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 estime qu'il n'y a pas lieu d'implanter des commerces fournissant des achats semi-courants légers dans un ensemble commercial périphérique et accessible essentiellement en voiture. Cela n'est pas en adéquation avec la politique de développement commercial prônée par le Gouvernement wallon. L'Observatoire du commerce est défavorable 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 ne respecte pas le sous-critère « risque de rupture d'approvisionnement de proximité », le critère de protection de l'environnement urbain

---

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

dans ses 2 composantes et le sous-critère « mobilité durable » du permis d'implantation commerciale. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Jemeppe-sur-Sambre.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce