

AVIS n° 48

Demande de permis intégré pour la régularisation et l'extension d'une surface commerciale d'une SCN de plus de 2.500 m² à Seneffe

Avis adopté le 25/04/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* BEHATELLO SRL
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

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 :* 22/03/2022
- *Date d'examen du projet :* 13/04/2022
- *Audition :* 13/04/2022
Demandeur : oui
Commune : oui
- *Date d'approbation :* 25/04/2022

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Nivelles, 138, Seneffe
- *Situation au plan de secteur :* Partiellement en zone d'habitat et partiellement en zone
d'espaces verts couverte par un périmètre d'intérêt paysager
- *Situation au SOL / SDC* /
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération:/
Bassin : Achats semi-courants lourds : La Louvière en situation
de forte sous-offre.
Nodule : /
- *Situation au SCDC :* /

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise la régularisation et l'extension de l'implantation commerciale et son réaménagement par la construction de 2 modules de serres (ces dernières prendront la place de constructions vétustes qui servent de stockage) passant de 5.715 m² à 5.964 m² de SCN.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.48.AV ChT/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/SEE063/2022-0023
- *Réf. SPW Territoire :* 2193637-Fo412/52063/PIC/2022/1
- *Réf. SPW Environnement :* /
- *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 la régularisation et l'extension d'une surface commerciale de plus de 2.500 m² à Seneffe 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

Il ressort de Logic que l'équipement de la commune de Seneffe est peu équilibré avec les achats courants qui représentent 870 m² du mix commercial, les achats semi-courants légers 290 m², les achats semi-courants lourds 3.500 m². Le projet amène une augmentation des achats semi-courants lourds lesquelles sont en situation de sous-offre dans le bassin de La Louvière dont dépend la localité. Il ressort du dossier administratif que la jardinerie dont question, serait la seule présente dans l'entité de Seneffe. Il ressort en outre du dossier administratif que l'extension projetée constitue une étape indispensable à la pérennité économique du commerce existant.

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

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

Le projet est situé hors nodule, le SRDC ne donne aucune indication pour la commune de Seneffe. Il ressort cependant du dossier administratif que le projet sera bénéfique pour la dynamique commerciale du bassin puisqu'il viendra atténuer, à son échelle, la situation de sous-offre existante pour le bassin de produits semi-courants lourds de La Louvière.

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

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'habitat et en zone d'espaces verts couverte par un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur. Le contexte urbanistique est peu dense et caractérisé par une mixité de fonctions. L'activité est existante à cet endroit depuis 50 ans, elle fait donc partie intégrante des circonstances urbanistiques actuelles. Il n'y a donc pas lieu de remettre en question la localisation du projet, pas plus que son extension qui se fait en lieu et place de constructions vétustes pour autant cependant pour ces dernières que la dérogation au plan de secteur soit accordée par le Fonctionnaire délégué.

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

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

La commune n'a pas réalisé de document d'aménagement du territoire, le projet ne saurait dès lors compromettre la vision stratégique de la commune sur ces aspects.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que les activités existantes génèrent une dizaine d'emplois, ce qui peut paraître peu pour la superficie commerciale. Ce faible taux de densité d'emplois est lié au type d'activité. Il ressort du dossier administratif que la création des serres pourrait générer une augmentation de la masse salariale en période de haute saison (4 à 5 équivalents temps plein).

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier évoque seulement la possibilité d'augmenter la masse salariale grâce à la création des serres.

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque sur ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le bâtiment s'intègre dans un quartier peu dense, à proximité d'autres commerces et services. Le commerce est classé dans le type des commerces dits « semi-courant lourd ». Les modes alternatifs à la voiture y sont moins propices.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le site étant existant, l'accessibilité étant bonne, il n'y a pas besoin de charge spécifique.

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

2.2. Évaluation globale

L'activité commerciale est existante à cet endroit depuis une cinquantaine d'années. Il n'est dès lors plus opportun de remettre en question son installation. L'agrandissement projeté sous la forme de serres remplace des bâtiments affectés antérieurement au stockage. La localité est reprise dans le bassin de La Louvière en ce qui concerne les produits semi-courants lourds, lequel est en situation de forte sous-offre, le projet viendra dès lors compléter, à son échelle, avantageusement le bassin dans une offre supplémentaire en produits semi-courants lourds. 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. Il émet un avis **favorable** pour la régularisation et l'extension d'une surface commerciale d'une SNC supérieure à 2.500 m² située à Seneffe.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce