

## AVIS n° 5

---

Demande de permis intégré pour la démolition-reconstruction avec extension de la SCN d'un commerce alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Jurbise (recours sur une deuxième demande)

Avis adopté le 19/01/2022

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Transformation et agrandissement d'un supermarché : SCN actuelle = 400 m <sup>2</sup> SCN future = 1.426 m <sup>2</sup> SCN extension= 1.026 m <sup>2</sup> Le magasin actuel est en place depuis le 24/11/2004.
<u>Localisation :</u>	Route d'Ath, 246 7050 Jurbise (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone agricole
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'habitat et d'artisanat et en partie zone agricole
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats courants (bassin de Mons-Borinage, situation d'équilibre)
<u>Demandeur :</u>	Lidl Belgium GmbH&Co KG

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours des implantations commerciales
<u>Date de la prise de connaissance de la demande d'avis :</u>	3/01/2022
<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.22.5.AV SH/cr
<u>Vos Références :</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2021-0034/JUE044/LIDL à Jurbise

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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la démolition-reconstruction avec extension de la SCN d'un magasin alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce le 27 décembre 2021 ; que le secrétariat de l'Observatoire a pris connaissance de celle-ci le 3 janvier 2022 ;

Vu l'historique du projet et les antécédents administratifs ;

Considérant que la demande s'inscrit dans le cadre d'un recours introduit par un tiers sur une seconde demande ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 12 janvier 2022 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que des requérants a eu lieu ce même jour ; que la commune de Jurbise y a été invitée mais qu'elle s'est excusée de sa non-participation à l'audition ;

Considérant que le projet vise la démolition et ensuite la reconstruction d'un magasin Lidl existant ; que la SCN du magasin passera de 400 m<sup>2</sup> existants à 1.426 m<sup>2</sup> en situation projetée soit une augmentation de 1.026 m<sup>2</sup> ;

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

Considérant que le projet n'est pas localisé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet implique une augmentation des achats courants ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour ce type d'achats (situation de suroffre) ;

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

Considérant que le projet se situe dans le périmètre d'un schéma de développement communal (zone mixte d'habitat et d'artisanat et zone agricole) ;

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 ainsi que sur les éléments résultants de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

**AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE**

Le projet vise à démolir un magasin Lidl d'une SCN de 400 m<sup>2</sup> en vue de le reconstruire et d'augmenter la SCN à concurrence de 1.026 m<sup>2</sup> pour atteindre une SCN finale de 1.426 m<sup>2</sup>.

Le projet présente des antécédents administratifs importants. L'Observatoire du commerce s'est prononcé à 3 reprises sur ledit projet (première demande<sup>1</sup>, recours sur la première demande<sup>2</sup> et deuxième demande<sup>3</sup>). A chaque fois, il avait remis un avis favorable sur le projet, la majorité des critères de délivrance du volet commercial du permis étant rencontrés. Le projet présenté dans le cadre du recours sur la seconde demande est identique à celui que l'Observatoire a examiné en première instance. Il ne voit dès lors pas en quoi il pourrait émettre un avis divergent de ceux précédemment émis.

Il ressort enfin de l'audition que les livraisons s'effectueront à partir de la route d'Ath et que, en vertu d'une délibération du Conseil communal du 25 mai 2021, la circulation à tout conducteur, sauf les cyclistes, depuis l'accès au magasin « Lidl » à et vers la rue Claus est interdite. Ces mesures améliorent la situation pour les requérants en termes de nuisances éventuelles liées au trafic, ceux-ci résidant chemin du Vivier Roland.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère **l'avis favorable** qu'il a précédemment émis, ainsi que les recommandations y assorties, pour la démolition-reconstruction avec extension de la SCN d'un commerce alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Jurbise.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce

<sup>1</sup> Avis du 30 janvier 2020 (OC.20.6.AV). Les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site Internet suivant : [https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form\\_build\\_id=form-wzvHAziwUUwqc9NWzOIAFRYtjbyeFFBLrvooGoT1Kws&form\\_id=AvisForm](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-wzvHAziwUUwqc9NWzOIAFRYtjbyeFFBLrvooGoT1Kws&form_id=AvisForm)

<sup>2</sup> Avis du 1<sup>er</sup> juin 2020 (OC.20.42.AV).

<sup>3</sup> Avis du 29 septembre 2021 (OC.21.146.AV).