

AVIS n° 102

Demande de permis intégré pour la création d'un projet mixte comprenant un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Manage (deuxième demande)

Avis adopté le 31/10/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* The Merchant's Counsellors LTD
- *Autorité compétente :* Collège communal de Manage

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 :* 12/10/2023
- *Date d'examen du projet :* 25/10/2023
- *Audition :* 25/10/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 31/10/2023

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Mons, 41 7170 Manage (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat résidentiel à faible densité
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : La Louvière pour les achats courants (sous offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Création d'un projet mixte comprenant un immeuble à appartements de 5 unités, un AD Delhaize d'une SCN de 1.561 m², un équipement HoReCa, des bureaux et une maison médicale.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.102.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/MAE043/2023-0104
- *Réf. SPW Territoire :* 2343894 & Fo412/52043/PIC/2023/1
- *Réf. Commune :* GC/asv/mg/Chaussée de Mons,41/PU n°2023/001 – PIC Urba

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. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

L'Observatoire a examiné une demande similaire et a remis un avis défavorable le 19 juillet 2022 (OC.22.76.AV¹). Le Collège communal de Manage a refusé le permis intégré. Le demandeur a introduit une seconde demande.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

D'un point de vue commercial, le projet est similaire à celui que l'Observatoire du commerce a examiné dans le cadre de la première demande. Selon l'Observatoire du commerce, les changements apportés dans le cadre de la seconde demande (principalement l'ajout de 5 appartements et d'un restaurant) ne sont pas substantiels et ne sont pas de nature à modifier l'argumentation de son avis du 19 juillet 2022. Il ressort de plus de l'audition qu'il y a un Delhaize à 6 km du projet. En outre, il s'agit de créer un nouveau petit noyau entre 2 polarités existantes et la création de 5 logements ne modifie pas significativement la densité d'habitat aux alentours du commerce.

Ainsi, aucun élément joint à la présente demande ou évoqué lors de l'audition ne permet à l'Observatoire du commerce de reconsidérer son avis défavorable du 19 juillet 2023. Il réitère donc *in extenso* la motivation qui y est développée.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce a été sensible aux arguments avancés lors de l'audition ainsi qu'aux efforts réalisés pour amender le projet. Il émet un avis favorable sur le projet.

¹ 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-guBWqE_HorxJnGcoP1q4K4yhrfK6rDXyzo6uRVrRjXA&form_id=AvisForm

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** avec une note de minorité d'un membre favorable pour la création d'un projet mixte comprenant un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Manage.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce