

## AVIS n° 72

---

Demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble immobilier mixte comprenant un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Seneffe

Avis adopté le 18/08/2023

**DONNÉES INTRODUCTIVES**

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Immo Aval Belgium S.A.
- *Autorité compétente :* Collège communal

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 :* 26/07/2023
- *Date d'examen du projet :* 9/08/2023
- *Audition :* 9/08/2023  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 18/08/2023

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Nivelles, 110 7181 Arquennes (Seneffe) (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : La Louvière pour les achats courants (sous offre)  
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Construction d'un ensemble mixte comprenant :

- 1 bâtiment destiné à accueillir l'enseigne Intermarché sur une surface commerciale de 1.250 m<sup>2</sup> ;
- 20 appartements et un parking de 44 places en sous-sol (places partagées entre le commerce et les logements) ;
- 1 immeuble de 16 appartements ainsi qu'un parking de 24 places en sous-sol ;
- 1 immeuble de 11 appartements ;
- 9 habitations unifamiliales.

Le projet implique également la réalisation de voiries, de parkings extérieurs (comptabilisant 77 emplacements au total) et l'aménagement d'espaces verts.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.72. SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/SEE063/2023-0074
- *Réf. SPW Territoire :* F0412/52063/PIC/2023/1//2334575

## 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 **défavorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> 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

L'Observatoire du commerce n'est pas convaincu que le projet améliore la mixité commerciale de Seneffe et de la région. L'offre alimentaire y est bien représentée. Il y a dans les alentours plusieurs commerces alimentaires (Louis Delhaize, commerces de proximité dans le centre d'Arquennes mais aussi de Seneffe, Delhaize Shopping Nivelles) ainsi qu'un Intermarché (magasin de la même enseigne que celle demandée) à Seneffe, à environ 4 kilomètres du projet. Ce dernier n'améliore pas, selon l'Observatoire du commerce, ni l'offre ni la diversité de celle-ci : ce critère n'est pas respecté.

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

Comme indiqué ci-dessus, l'offre alimentaire est déjà bien représentée à Seneffe et aux alentours, ce qui est confirmé par la Bourgmestre et la Conseillère en Aménagement du territoire de la commune. Elles indiquent également qu'il y a des supérettes dans le centre de l'entité et que l'implantation d'un nouveau supermarché (d'interception), en plus de ceux existants, constitue une menace pour ces petits commerces de proximité répondant à des besoins journaliers et localisés dans les noyaux villageois (Arquennes, Seneffe).

En d'autres termes, le projet risque d'aboutir à une rupture d'approvisionnement de proximité : ce sous-critère n'est pas respecté.

### **2.1.2. La protection de l'environnement urbain**

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

Il ressort de l'audition des représentantes de la commune que le projet ne se situe pas, selon leur analyse, dans une centralité mais en bordure de celle-ci. De surcroît, le bien à urbaniser se présente sous la forme d'une bande qui sera urbanisée en ruban le long d'une nationale (N27, chaussée de Nivelles). Il n'y a pas lieu de déployer un nouveau commerce dans ce contexte, ceci contribuant à l'étalement de la fonction commerciale. Les commerces existants à l'endroit concerné sont historiques et en place depuis plusieurs dizaines d'années.

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*

Comme indiqué ci-dessus, les représentantes de la commune indiquent lors de l'audition que le projet est excentré. Elles soulignent qu'il reste 2 « plaques » urbanisables pour du logement dont celle faisant l'objet de la demande. Il y a lieu d'y prévoir du logement qui soit en adéquation avec le caractère rural des lieux (le bien étant d'ailleurs localisé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur). En outre, l'augmentation de l'offre en achats alimentaires risque d'avoir des répercussions négatives pour les autres commerces proposant la même offre (risque de fermeture) et dès lors de créer des cellules vides. L'Observatoire souligne au surplus que le projet n'est pas localisé dans un nodule commercial.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le dossier indique que « en s'implantant à Arquennes, Intermarché prévoit l'engagement de 23 personnes : 19 personnes à temps plein et 4 personnes à temps partiel, soit 21,7 équivalents temps plein. Cela représente une surface commerciale de 54,3 m<sup>2</sup> par employé ou encore 18,4 employés par 1.000 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette. ». Le dossier indique que ces taux d'emplois sont supérieurs aux moyennes du secteur alimentaire.

Au vu de cette création nette d'emplois, 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 est implanté le long d'une nationale (Chaussée de Nivelles). Cette configuration induit que le commerce fonctionnera grâce à l'interception des chalands qui passent le long de cette chaussée, ce qui ne va pas dans le sens d'une mobilité durable.

Ensuite, les vues disponibles sur Google Street View montrent que les accotements pour les piétons sont de piètre qualité le long d'une voie rapide et ne permettent pas aux piétons de rejoindre le site

en toute sécurité. Enfin, l'endroit est desservi par le bus mais avec une fréquence de passage faible (un bus par heure le samedi).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet est accessible en voiture via la chaussée de Nivelles qui fait partie du réseau routier primaire belge et qui constitue un axe structurant fréquenté. Il disposera d'un parking de 90 places voitures ainsi que de 8 places pour vélos couvertes. Enfin, le site est desservi par le bus.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

## 2.2. Évaluation globale

---

Il ressort de l'audition que l'offre alimentaire est bien représentée dans la commune de Seneffe et ses alentours en ce compris avec une enseigne identique à celle qui est projetée. De surcroît, il y a des commerces de proximité localisés dans le centre d'Arquennes et de Seneffe lesquels risquent de subir les conséquences négatives de l'ajout d'une offre en achats courants. En d'autres termes, le projet d'une part, n'améliore pas la mixité commerciale et, d'autre part, risque d'entraîner la fermeture de commerces de proximité centraux et, partant, d'aboutir à une rupture d'approvisionnement de proximité. Il ressort encore de l'audition de la commune que le bien faisant l'objet de la demande n'est pas considéré comme étant dans une centralité. Il n'y a pas lieu d'étaler la fonction commerciale le long d'une nationale ni d'y établir un supermarché dont les conséquences sur les commerces des lieux centraux pourraient être négatives. Enfin, l'Observatoire estime que les chalands se rendront essentiellement vers le site en mobilité voiture (par exemple, la fréquence des bus est faible). 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 les critères de protection du consommateur, de protection de l'environnement urbain et de contribution à une mobilité plus durable (sous-critère mobilité durable). Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Seneffe.



Bernadette Merenne,  
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce