

## AVIS n° 13

---

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

Avis adopté le 23/01/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* SPY INVEST SRL
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 21/12/2023
- *Date d'examen du projet :* 10/01/2024
- *Audition :* 10/01/2024  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 23/01/2024

### Projet :

- *Localisation :* Rue de Saussin, 45 5190 à Jemeppe-sur-Sambre (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin: Jemeppe-Sambreville pour les achats courants (équilibre) et 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 :

Le projet vise :

- l'extension d'un supermarché situé rue de Saussin 45 (1.170 m<sup>2</sup> exploités mais 1.330 autorisés) vers 1.889 m<sup>2</sup>. A la suite de cette extension, l'Intermarché situé Route de Saussin 48 (828 m<sup>2</sup> de SCN) fermerait ses portes au profit d'un projet soit résidentiel, soit de bureaux, soit mixte (ce magasin est actuellement exploité sur 828 m<sup>2</sup> nets).
- l'implantation d'un magasin Di ! (245 m<sup>2</sup>) dans une cellule vacante.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.13.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/JEE140/2023-0138
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2023/2353689
- *Réf. SPW Environnement :* 10013423 /FGE.ero
- *Réf. Commune :* NB/SF/ENV/221-2023/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.

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

Il y a des antécédents administratifs concernant deux magasins.

### - L'implantation d'un magasin Di !

**2022** : demande d'implantation d'un magasin Di ! d'une SCN de 245 m<sup>2</sup> ;

**28 septembre 2022** : le demandeur informe qu'il renonce à sa demande ;

**6 octobre 2022** : l'Observatoire du commerce constate que le demandeur renonce à la demande ce qui clôt la procédure ;

**2022** : nouvelle demande pour l'implantation d'un magasin Di ! (245 m<sup>2</sup>) et d'un magasin Tonic (380 m<sup>2</sup>) (déplacement du magasin de la chaussée de Namur à Gembloux) ;

**3 novembre 2022** : avis défavorable de l'Observatoire du commerce (OC.22.122.AV<sup>1</sup>) ;

**30 janvier 2023** : le Fonctionnaire des implantations commerciales refuse le permis d'implantation commerciale ;

Le demandeur et la commune introduisent un recours contre le refus du FIC ;

**14 mars 2023** : l'Observatoire du commerce réitère son avis défavorable (OC.23.22.AV) ;

**19 mai 2023** : la Commission de recours des implantations commerciales refuse le permis.

---

<sup>1</sup> Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie via l'adresse suivante : [https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form\\_build\\_id=form-7ayy7pj-iZ3No-bpqaT\\_bYeDMx\\_VtngHFFA4jGmLv7Y&form\\_id=AvisForm](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-7ayy7pj-iZ3No-bpqaT_bYeDMx_VtngHFFA4jGmLv7Y&form_id=AvisForm)

- **L'extension du supermarché Intermarché du numéro 48 de la rue de Saussin**

Après de multiples demandes introduites à la suite de recours, Intermarché route de Saussin 48 a obtenu le 25 novembre 2022, en recours, un permis intégré visant à démolir un bâtiment existant, à créer un ensemble commercial via l'extension d'un Intermarché d'une SCN de 828 m<sup>2</sup> (SCN autorisée mais sur 1.494 m<sup>2</sup> au total). Ce permis est visé par une procédure au Conseil d'Etat.

Dans le cadre de ce dossier, l'Observatoire avait émis cinq avis favorables (voir avis du 8 juillet 2020 sur la première demande OC.20.61.AV, du 16 février 2021 OC.21.16.AV sur une seconde demande, avis du 16 juin 2021 OC.21.92.AV sur le recours sur la seconde demande, avis du 1<sup>er</sup> février 2022 OC.22.10.AV sur une troisième demande et avis du 31 mai 2022 OC.22.57.AV sur le recours sur une troisième demande.

**3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE**

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché et l'implantation d'un commerce dans 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*

Il ressort du dossier administratif que l'enseigne Intermarché souhaite s'étendre afin de répondre à la demande et de diversifier son offre. De plus, l'implantation de l'enseigne Di ! permettra d'assurer, en complémentarité avec l'offre d'Intermarché, un panel de produits spécialisés et axés sur les soins du corps qui sont d'ailleurs absents au sein de la commune de Jemeppe-sur-Sambre.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Jemeppe-sur-Sambre pour les achats courants (situation d'équilibre au SRDC) et de Charleroi pour les achats semi-courants légers (situation de sous offre).

L'Observatoire du commerce rappelle que le projet consiste en une extension d'un magasin existant. Il ressort en outre du dossier administratif que la zone de chalandise représente 42.000 habitants et qu'elle présente des indicateurs sociodémographiques favorables (croissance démographique, revenu plus élevé que la moyenne wallonne, taux de chômage inférieur). Dans ce contexte (extension, augmentation de la demande, données sociodémographiques favorables), il n'y a pas lieu de craindre que le projet cause une situation extrême de suroffre, le supermarché de la rue Saussin n°48 étant amené à évoluer vers une autre fonction. L'équilibre de l'offre alimentaire sera maintenu.

Enfin, l'implantation d'articles de soin du corps complémentaires à ceux d'Intermarché est acceptable pour autant qu'elle n'évolue pas vers un autre sous-secteur d'achats semi-courants légers plus propice dans les centres.

L'Observatoire du commerce conclut, au regard de ces éléments, que ce sous-critère est respecté.

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

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

Le projet consiste en une extension d'un magasin existant situé le long d'une chaussée laquelle présente en amont un peu de commerce. Il se situe en bordure du noyau bâti dans un environnement plutôt rural (zone agricole à l'arrière du site). Enfin, dans la mesure où il s'agit d'un agrandissement d'une activité commerciale existante ainsi que de l'occupation d'une cellule vacante, le projet ne bouleversera pas l'équilibre des fonctions en place, la fonction commerciale étant existante sur le site.

Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

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

Il s'agit d'étendre un supermarché existant sans nouvelle construction ainsi que de réoccuper une cellule située dans un ensemble commercial en place localisé dans une zone d'activité économique mixte au plan de secteur (c'est-à-dire conforme à la destination de la zone). Il n'y a pas d'artificialisation du bâti ni de dispersion de la fonction commerciale. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

#### *a) La densité d'emploi*

Il ressort du dossier administratif que la présente demande permettra de générer 1 temps plein et 2 temps partiels supplémentaires pour l'implantation du Di!, soit un total de 3 emplois créés, représentant une création de 2 équivalents temps pleins. De plus, le dossier indique que tous les emplois de l'Intermarché de la rue Saussin n°48 seront conservés.

Au vu de ces éléments, 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.

### **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>2</sup>.*

L'ensemble commercial concerné par la demande est localisé 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). L'Observatoire du commerce est convaincu que les chalands se rendront essentiellement vers ces commerces en voiture.

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

#### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet se situe dans un ensemble commercial existant bénéficiant des infrastructures routières nécessaires à son accessibilité. Le site dispose d'un parking de 177 places voitures ainsi que d'emplacements dédiés spécifiquement pour les vélos (y compris des vélos cargo).

Enfin, le dossier indique que le site est desservi par le bus pour une moyenne de deux bus par heure et par sens de circulation (nouvelles lignes ayant débuté en 2023).

L'Observatoire du commerce conclut que la demande n'engendrera pas d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité et que, dès lors, ce sous-critère est respecté.

### **3.2. Évaluation globale**

---

L'offre alimentaire sera équilibrée à l'échelle de la commune puisqu'il s'agit d'étendre un supermarché existant et d'en reconvertir un autre de la même enseigne située à quelques centaines de mètres vers une autre fonction tout en maintenant les emplois qui seront transférés dans le supermarché étendu. De plus, l'offre spécialisée en soin de personne sera complémentaire à celle, plus généraliste, procurée par Intermarché sur le même site. Elle est acceptable pour autant qu'elle n'évolue pas vers un autre sous-secteur d'achats semi-courants légers comme du vêtement ou de la chaussure plus propice dans les centres. 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 (si ce n'est le sous-critère mobilité durable). Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

---

<sup>2</sup> SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 91.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché et l'implantation d'un commerce dans 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