

## AVIS n° 19

---

Demande de permis intégré pour l'extension d'un supermarché et l'implantation d'un commerce impliquant l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Mettet

Avis adopté le 31/01/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Manolia SA
- *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 :* 11/01/2024
- *Date d'examen du projet :* 24/01/2024
- *Audition :* 24/01/2024  
Demandeur : Représenté  
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 31/01/2024

### Projet :

- *Localisation :* Rue Hennevauche, 72 5640 Mettet (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat à densité forte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin: Jemeppe-Sambreville pour les achats courants  
(équilibre), Namur pour les achats semi-courants légers  
(équilibre) et Charleroi pour les achats semi-courants lourds  
(sous offre).  
Nodule : /

### Brève description du projet et de son contexte :

Extension d'un ensemble commercial existant via :

- l'agrandissement de l'AD Delhaize, dont la surface passerait de 1.323 m<sup>2</sup> autorisés à 1.943m<sup>2</sup> nets, soit une augmentation de 620 m<sup>2</sup> de SCN ;
- la relocalisation du magasin Extra de Mettet, actuellement situé à 2,57 km du site rue du Try Joly 2b sur une surface de 1.100 m<sup>2</sup> de SCN

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.19.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/MET087/2023-0145
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2023/2355408

## 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 l'extension d'un supermarché et l'implantation d'un commerce impliquant l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Mettet 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*

La demande consiste à déplacer un magasin Extra (et donc l'offre) sur une surface équivalente et au sein de la même commune. Elle comprend un second volet qui vise à étendre un supermarché de 620 m<sup>2</sup>. Le graphique repris à la page 26 du document relatif au volet commercial de la demande montre que l'accroissement de la SCN du supermarché entraînera une augmentation de 3 % des achats courants de la commune. L'Observatoire du commerce estime que projet ne bouleversera pas significativement la mixité commerciale de Mettet. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Jemeppe-Sambreville pour les achats courants (situation d'équilibre au SRDC), de Namur pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre au SRDC) et de Charleroi pour les achats semi-courants lourds (situation de sous offre au SRDC). Il est localisé en dehors d'un nodule commercial et vise, entre autres, à renforcer une offre en achats de bien de consommation courante (alimentaire) et à développer une offre en achats légers en périphérie. L'Observatoire comprend de l'audition que d'autres fonctions pourraient être développées sur le site (restaurant potentiel). Il conclut que le projet prévoit une offre à développer de manière plus opportune dans les centres. En l'espèce, le développement proposé n'induit pas une complémentarité centre – périphérie à Mettet permettant d'assurer un équilibre entre les deux.

L'Observatoire du commerce conclut que 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*

Le projet s'insère dans une commune rurale et dans une zone périphérique au centre. L'Observatoire constate que le projet présente une certaine ampleur au vu de l'environnement dans lequel il s'inscrit. Ce dernier comprend le circuit de Mettet ainsi qu'un peu de résidences, mais à une échelle plus large, les lieux sont peu urbanisés voire pas du tout. L'Observatoire estime que le développement des fonctions proposées doit être privilégié dans les centres en vue d'assurer une complémentarité entre les fonctions. Le développement intensif de commerces en périphérie, comme ce qui est proposé en l'espèce, ne permet pas de rencontrer cet objectif. Le projet est excessif au regard des caractéristiques des lieux et risque d'entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions.

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*

L'Observatoire du commerce constate que le développement proposé est significatif et que d'autres fonctions pourraient s'implanter sur le site. En premier lieu, il regrette qu'il n'y ait aucune réflexion d'ensemble concernant l'aménagement de la zone permettant d'aboutir à un développement global cohérent. En second lieu, il constate que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ni dans une centralité identifiée par le projet de schéma de développement du territoire adopté en mars 2023. Il est localisé en périphérie ce qui est en contradiction avec la politique prônée par le Gouvernement wallon dans sa déclaration de politique régionale 2019 – 2024 et matérialisée entre autres par la révision du schéma de développement du territoire évoquée ci-dessus. Enfin, l'ampleur du projet est excessive au regard du cadre de vie existant : il revient à créer une nouvelle polarité qui est inopportune à l'endroit concerné (hors centralité).

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 « l'AD Delhaize compte aujourd'hui 14 emplois à temps plein et 5 à temps partiel, pour un total de 16 équivalents temps plein. L'extension du magasin permettrait de créer 3 temps pleins ainsi que deux temps partiels supplémentaires, pour un total de 20 équivalents temps plein ». Les emplois d'Extra seront conservés (pas de création nette). Compte de l'ampleur du projet et, plus spécifiquement de l'extension du supermarché, l'Observatoire estime que cela n'est pas suffisant. Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'apprécier le projet au regard de ce sous-critère.

#### **2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

##### *a) La mobilité durable*

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 ».*

Ainsi que le montre le dossier administratif (volet commercial), le projet ne se situe pas une zone densément peuplée (cf. carte « densité de population au sein de la zone d'attraction », p. 34) et le potentiel de clients est éparpillé au sein de la zone de chalandise (cf. carte « Potentiel clients au sein de la zone d'attraction », p. 36). Enfin, les trottoirs sont discontinus le long de la N98 et peu sécurisés.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est convaincu que les chalands se rendront vers le site essentiellement en véhicules motorisés. Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

L'ensemble commercial est situé le long de la N98 et est donc accessible en voiture. Un parking de 130 places voitures ainsi que des emplacements de parage pour vélos sont prévus. Enfin, l'endroit est desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

#### **2.2. Évaluation globale**

---

Selon l'Observatoire du commerce, le projet est excessif. Il revient à créer une nouvelle polarité périphérique, hors centralité au projet de schéma de développement du territoire et hors nodule commercial, ce qui est en contradiction avec la politique de développement commercial wallonne. Il regrette de plus qu'il n'y ait aucune vue globale concernant l'aménagement de la zone en vue d'assurer la cohérence du développement. De plus, les chalands se rendront vers le site essentiellement en voiture et l'Observatoire soulève enfin que le nombre d'emplois créés pour un projet d'une telle ampleur n'est pas suffisant. 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 le sous-critère risque de rupture d'approvisionnement de proximité, le critère protection de l'environnement urbain, le sous-critère qualité et durabilité de l'emploi et le 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 l'extension d'un supermarché et l'implantation d'un commerce impliquant l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Mettet.



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