

AVIS n° 2

Demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble immobilier mixte comprenant un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Seneffe (recours)

Avis adopté le 2/01/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Immo Aval Belgium S.A.
- *Autorité compétente :* Commission de recours des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Commission de recours des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 18/12/2023
- *Date d'examen du projet :* 20/12/2023
- *Audition :* Pas d'audition
- *Date d'approbation :* 2/01/2024

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 :

La présente demande concerne la construction d'un ensemble mixte comprenant :

- 1 bâtiment destiné à accueillir l'enseigne Intermarché sur une surface commerciale de 1.250 m² ;
- 1 immeuble de 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.

Soit, un total de 47 appartements et 6 habitations unifamiliales sur le site. 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.23.125.AV SH/cr
- *Vos références :* SPWEER/DIC/DCE/CRIC/2023-0021/SEE063/INTERMARCHE à Seneffe

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 Commission de recours des implantations commerciales.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

2. CONTEXTE DU RECOURS

Le permis intégré a été refusé par le Collège communal de Seneffe le 14 novembre 2023. Le demandeur a introduit un recours contre cette décision. L'Observatoire du commerce a remis un avis défavorable sur le projet le 18 août 2023 (OC.23.72.AV¹) lors de l'instruction de la demande en première instance. La Commission de recours des implantations commerciales a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce dans le cadre du recours.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce a émis un avis défavorable le 18 août 2023 (OC.23.72.AV) lors de l'instruction de la demande en première instance.

D'un point de vue commercial, le projet est similaire à celui que l'Observatoire du commerce a examiné en première instance. Aucun élément joint au présent recours ne permet à l'Observatoire du commerce de reconsidérer son avis défavorable du 18 août 2023. Il est de plus conforté dans sa décision par l'argumentation exposée par la commune de Seneffe dans le refus et, entre autres, celle concernant le périmètre de centralité. Il réitère donc *in extenso* la motivation qui y est développée dans son avis précédent et rend un avis **défavorable** sur le projet faisant l'objet du présent recours.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce

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-oxv877MDAAb7ZCw_UPrvzcrzEudgXmlejbtuo5WNIfk&form_id=AvisForm