

## AVIS n° 41

---

Demande de permis intégré pour la création d'un projet mixte comprenant un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Manage (recours sur la 2<sup>e</sup> demande)

Avis adopté le 19/03/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* The Merchant's Counsellors LTD
- *Autorité compétente :* Commission de recours des implantations commerciales

### Avis :

- *Saisine :* Commission de recours des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 42, §4 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 27/02/2024
- *Date d'examen du projet :* 13/03/2024
- *Audition :* Pas d'audition
- *Date d'approbation :* 19/03/2024

### 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, un supermarché AD Delhaize (1.561 m<sup>2</sup>), un équipement HoReCa et des bureaux (163 m<sup>2</sup>) à Fayt-lez-Manage. Un autre bâtiment comprendrait 5 appartements sur 2 étages avec un rez-de-chaussée destiné à une profession libérale ou un cabinet médical.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.41.AV SH/cri
- *Vos références :* SPWEER/DCE/AVN/CRIC/2024-0005/MAE043/TMC à Manage

## 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

La demande présente des antécédents administratifs :

- 19 juillet 2022 : l'Observatoire a émis un avis défavorable (OC.22.76.AV<sup>1</sup>) sur l'implantation d'un supermarché de 1.498 m<sup>2</sup> de SCN.
- 17 octobre 2022 : refus du permis intégré par le Collège communal de Manage.
- Septembre 2023 : introduction d'une seconde demande, similaire à la première concernant le volet commercial à savoir l'implantation d'un supermarché d'une SCN de 1.591 m<sup>2</sup>. Par rapport au premier projet, la demande intègre un immeuble à appartements, un équipement HoReCa en plus des bureaux et du supermarché.
- 31 octobre 2023 : l'Observatoire réitère son avis défavorable, avec une note de minorité d'un membre favorable (OC.23.102.AV).
- 31 janvier 2024 : le collège communal de Manage refuse le permis intégré sur la seconde demande. Le demandeur a introduit un recours contre cette décision. La Commission de recours des implantations commerciales a saisi l'Observatoire pour avis dans le cadre de ce recours.

---

<sup>1</sup> Tous 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-65Cu2AR6HI6dhsUkiRHtMkpaYpqedwzDLwLcSemgldo&form\\_id=AvisForm](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-65Cu2AR6HI6dhsUkiRHtMkpaYpqedwzDLwLcSemgldo&form_id=AvisForm)

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

D'un point de vue commercial, le projet est semblable 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 31 octobre 2023. Il réitère donc *in extenso* la motivation défavorable qui y est développée et rend un **avis défavorable** sur le projet faisant l'objet du présent recours.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce