

## AVIS n° 111

---

Demande de permis intégré pour la transformation et l'agrandissement d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à La Louvière

Avis adopté le 14/11/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Immo Aval Belgium sa
- *Autorité compétente :* Collège communal de La Louvière

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 25/10/2023
- *Date d'examen du projet :* 8/11/2023
- *Audition :* 8/11/2023  
Demandeur : Représenté  
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 14/11/2023

### Projet :

- *Localisation :* Rue de l'Indépendance, 81 7110 Strépy-Bracquegnies (La Louvière) (Province du Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zones d'habitat résidentielles destinées au logement
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : La Louvière  
Bassin : La Louvière pour les achats courants (sous offre)  
Nodule : /

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

Transformation et agrandissement de l'Intermarché existant. La SCN passerait de 1.140 m<sup>2</sup> à 1.647 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 507 m<sup>2</sup> de SCN.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.111.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/LAE022/2023-0085
- *Réf. SPW Territoire :* F0412/55022/PIC/2023/2//2336471
- *Réf. SPW Environnement :* 10011858/LNA.cho
- *Réf. Commune :* G6/SL/2023/PI2023/2

## 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 **favorable** pour la transformation et l'agrandissement d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à La Louvière 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

Il ressort de l'audition que l'extension demandée permettra d'augmenter l'assortiment (produits frais orientés vers le fait sur place et le local, amélioration des autres rayons, etc.) au profit du consommateur. L'Observatoire du commerce estime 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 La Louvière pour les achats courants lequel est en situation de sous offre selon le SRDC.

L'Observatoire du commerce constate que l'extension est significative (augmentation de 44 % de la SCN) mais qu'en l'espèce elle se justifie. Le supermarché est localisé dans un quartier classé par Logic comme urbain dense, ce qui est conforté par la carte de densité de population reprise dans le volet commercial du dossier administratif (cf. p. 43). Ensuite, la zone de chalandise comprend un potentiel de 24.000 habitants et présente une croissance démographique plus forte que l'évolution régionale. Dans ce contexte, l'Observatoire estime que cet accroissement d'une offre visant à répondre à des besoins journaliers est admissible. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

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

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

L'extension s'opère *in situ* et représente une augmentation de SCN de 507 m<sup>2</sup>. L'Observatoire du commerce estime que vu la nature du projet, l'équilibre entre les fonctions urbaines en place ne sera pas bouleversé. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire applicables au bien. Il consiste en une extension *in situ* ; son ampleur n'est pas significative à l'échelle communale. L'Observatoire du commerce considère que la demande n'aura pas d'impact majeur sur le cadre de vie existant. Enfin, il n'implique pas d'artificialisation de terres vierges ni de dispersion du bâti ou de la fonction commerciale.

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

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

#### *a) La densité d'emploi*

Le dossier indique que « *Actuellement, le site emploie 23 personnes à temps plein et 6 personnes à temps partiel, pour un total de 29 emplois (...). La présente demande permettra de générer 7 temps pleins dont 2 des 6 temps partiels qui passeront en temps plein. Cela représente une création de 5,5 équivalents temps plein* ». Au vu de cette création nette d'emploi, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le dossier comprend des phrases types qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce de se prononcer sur le projet au regard de ce sous-critère.

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

#### *a) La mobilité durable*

Il ressort du dossier administratif que le projet s'insère dans un quartier classé par Logic comme urbain dense et qu'il dessert une clientèle locale. Il prend place le long de la rue de l'Indépendance, au cœur de Strepny-Bracquignies qui est reliée à d'autres voiries principales. Le site est également accessible à pied (trottoirs, accès piéton avec éclairage du quartier situé à l'arrière du point de vente), à vélo ainsi qu'en transports en commun. Il bénéficie dès lors d'une accessibilité multimodale.

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

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

Le projet consiste en une extension *in situ* d'un supermarché existant et bénéficiant déjà des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le magasin est desservi par le bus et disposera d'un parking de 100 emplacements pour voiture ainsi que de 6 places couvertes pour vélos.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que ce sous-critère est respecté.

## 2.2. Évaluation globale

L'extension demandée est justifiée, selon l'Observatoire du commerce, compte tenu de sa localisation dans un quartier classé par Logic comme urbain dense, de l'étendue de la zone de chalandise ainsi que de la croissance démographique de celle-ci. L'extension s'opère *in situ*, sans consommation de terres vierges ni de dispersion du bâti ou de la fonction commerciale. 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. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la transformation et l'agrandissement d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à La Louvière.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce