

AVIS n° 65

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 m² à Jemeppe-sur-Sambre (recours)

Avis adopté le 20/06/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* SPY INVEST SRL
- *Autorité compétente :* Commission de recours des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Commission de recours des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 42 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 27/05/2024
- *Date d'examen du projet :* 12/06/2024
- *Audition :* Pas d'audition
- *Date d'approbation :* 20/06/2024

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 de 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 m² exploités mais 1.330 autorisés) vers 1.889 m². A la suite de cette extension, l'Intermarché situé Route de Saussin 48 (828 m² de SCN) fermerait ses portes au profit d'un projet soit résidentiel, soit de bureaux, soit mixte (ce magasin est actuellement exploité sur 828 m² nets).
- L'implantation d'un magasin Di ! (245 m²) dans une cellule vacante.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.65.AV SH/cr
- *Vos références :* SPWEER/DCI/CRIC/ASL/JEE140/2024-0011/AUL003/PORTES DE SPY à JEMEPPE-SUR-SAMBRE

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 ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

2. CONTEXTE DU RECOURS ET ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

Le 11 décembre 2023, le demandeur a introduit la présente demande concernant l'extension d'un magasin Intermarché existant (rue de Saussin 45) et l'implantation d'un magasin Di ! dans une cellule vacante (245 m²). L'Observatoire du commerce avait remis un avis favorable sur ce projet le 23 janvier 2024 (OC.24.13.AV¹). Le 25 avril 2024 le Fonctionnaire des implantations commerciales, le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué ont accordé l'extension du supermarché mais ont refusé l'implantation du magasin Di ! sur la base de motifs commerciaux exclusivement (non-respect de la protection de l'environnement urbain et de la mobilité durable). Le demandeur a introduit un recours afin que l'intégralité de sa demande soit satisfaite.

Il y a des antécédents administratifs concernant les deux magasins.

- L'implantation d'un magasin Di !

2022 : demande d'implantation d'un magasin Di ! d'une SCN de 245 m² ;

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 m²) et d'un magasin Tonic (380 m²) (déplacement du magasin de la chaussée de Namur à Gembloux) ;

3 novembre 2022 : avis défavorable de l'Observatoire du commerce (OC.22.122.AV) ;

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-oxY877MDAAAb7ZCw_UPrvzcrzEudgXmlejbtuo5WNIfk&form_id=AvisForm

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.

- **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 m² (SCN autorisée mais sur 1.494 m² 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 sur une seconde demande (OC.21.16.AV), du 16 juin 2021 sur le recours sur la seconde demande (OC.21.92.AV), du 1^{er} février 2022 sur une troisième demande (OC.22.10.AV) et du 31 mai 2022 sur le recours sur une troisième demande (OC.22.57.AV)).

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 favorable du 23 janvier 2024. Il réitère donc *in extenso* la motivation qui y est développée.

De plus, le dossier comprend un document indiquant que le propriétaire du site du numéro 48 de la rue de Saussin s'est engagé, en cas d'obtention du permis, à ne plus exploiter de commerce alimentaire à cet endroit, ce qui répond à la demande formulée par l'Observatoire du commerce dans son avis du 16 avril 2024 (OC.24.53.AV) à savoir ne pas autoriser deux supermarchés similaires à une distance si proche l'un de l'autre.

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur le projet faisant l'objet du présent recours.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce