

AVIS n° 92

Demande de permis d'implantation commerciale
pour l'extension d'un ensemble commercial d'une
SCN supérieure à 2.500 m² à Sambreville

Avis adopté le 30/07/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Mecco-Gossent SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
 - *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 8/07/2024
 - *Date d'examen du projet :* 24/07/2024
 - *Audition :* 24/07/2024
 - *Date d'approbation :* 30/07/2024
- Demandeur : Représenté
Commune : Représentée

Projet :

- *Localisation :* Pré des Haz, 6 5060 Sambreville (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SOL :* Zone industrielle
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Jemeppe-Sambreville pour les achats courants (suroffre) et Charleroi pour les achats semi-courants légers (sous offre)
Nodule : Tamines (centre de très petite ville)

Brève description du projet et de son contexte :

Extension de l'ensemble commercial situé Pré des Haz via le déménagement de la pharmacie Familia dans une cellule laissée vide par la banque ING et la régularisation de l'enseigne « Do Eat ». L'ensemble commercial est actuellement composé des enseignes suivantes : Intermarché by Mestdagh, Do Eat Express, le cabinet de vétérinaire BeVet, le salon de coiffure Elisabeth, la FGTB et la station essence Full Services.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.92.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/SAE137/2024-0053
- *Réf. Commune :* Urb/CB/bl/2024/090

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. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

L'ensemble commercial est autorisé à la suite du permis délivré le 2 mars 2020 (extension de l'Intermarché). L'Observatoire du commerce avait émis un avis favorable dans ce cadre le 6 juin 2019 (OC.19.60¹).

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Sambreville sur la base de l'analyse suivante. Il est favorable pour la mise en conformité de Do eat.

3.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

3.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet vise à déplacer une pharmacie sur courte distance pour atteindre une SCN totale de 140 m², l'officine actuelle présentant une SCN de 65 m². L'extension de SCN sollicitée est raisonnable. L'Observatoire du commerce estime, sur la base de ces éléments (extension raisonnable, transfert sur très courte distance), que le projet n'aura pas d'impact significatif sur l'appareil commercial de Sambreville et que, dès lors, ce sous-critère est respecté.

¹ 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-GVRrojoWlx4bsJGTuCOVaG-RJFpTMJ4HChMIOERj4El&form_id=AvisForm

b) Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité

Le projet est localisé dans le bassin de consommation de Charleroi pour les achats semi-courants légers lequel présente une situation de sous offre au SRDC. Il est de plus situé dans le nodule commercial de Tamines qui compte 110 commerces (cf. formulaire Logic) et qui est classé comme nodule de centre de très petite ville. L’Observatoire du commerce rappelle de plus que le transfert de la pharmacie s’effectue sur une très courte distance et qu’il s’agit d’améliorer une offre de proximité en produits visant à répondre à des besoins fondamentaux.

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

3.1.2. 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 cellule qui était dédiée à une activité économique (banque). L’Observatoire du commerce souligne que la surface commerciale nette demandée est peu significative (140 m²). De plus, il ressort de l’audition qu’un projet de développement immobilier mixte comprenant entre autres du logement est à l’étude à proximité du projet. Il estime au vu de ces éléments que le projet ne bouleversera pas l’équilibre des fonctions en place et 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 est en adéquation avec le plan de secteur (zone d’activité économique mixte) et dans une centralité urbaine de pôle au schéma de développement du territoire. De plus, il s’agit d’occuper un bâtiment existant. Le projet ne participe dès lors pas à l’étalement urbain ou à l’artificialisation du sol. Enfin, comme indiqué ci-dessus, l’endroit est en pleine mutation, un projet immobilier comprenant entre autres des logements étant à l’étude.

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

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d’emploi

Le dossier indique que « *actuellement, le site emploie 31 personnes à temps plein et 11 personnes à temps partiel, pour un total de 42 emplois (...). En se relocalisant sur le site, Familia envisage d’engager un temps plein supplémentaire (par rapport à la situation actuelle le long de la rue de la station)* ». Au vu de cette création nette d’un emploi à temps plein en plus, l’Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l’emploi

L’Observatoire du commerce n’a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le dossier indique que le projet présente une accessibilité multimodale (véhicules motorisés via les connexions à la N988 qui permet d’atteindre le centre de Sambreville, train vu la proximité de la gare, marche compte tenu de la présence de trottoirs, bus, etc.).

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est envisagé dans un bâtiment qui existe et qui bénéficie des infrastructures adaptées permettant d'y accéder. Le site est desservi par les transports en commun et dispose d'emplacements de stationnement (167 places pour l'ensemble commercial). L'Observatoire du commerce considère que le projet n'induit pas d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité et que dès lors ce sous-critère est respecté.

3.2. Évaluation globale

Le projet, compte tenu de sa nature, n'aura pas d'impact commercial significatif (transfert sur courte distance avec extension raisonnable de la SCN). Il est en adéquation avec les outils d'aménagement du territoire et de développement commercial (SRDC) applicables au bien. Enfin, il s'agit d'occuper une cellule vacante : le projet ne contribue pas à l'étalement urbain et ne participe pas à l'artificialisation des terres. 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 permis d'implantation commerciale. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Sambreville.



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