



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.24.129.AV

Réaménagement, régularisation et extension d'un
ensemble commercial à FLOREFFE

Avis adopté le 11/10/2024

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 97
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* FLOREFFE REAL ESTATE S.R.L.
- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et 119-120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial
- *Date de réception du dossier :* 19/09/2024
- *Délai :* 60 jours
- *Portée de l'avis :* Art. 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Audition :* 8/10/2024

Projet :

- *Localisation :* Rue Riverre, 118 5150 Floreffe
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique industrielle
- *Situation SRDC/Logic*
Agglomération : /
Bassin : Namur pour les achats courants (forte sous offre), semi-courants légers (équilibre) et semi-courants lourds (sous offre)
Nodule : Malonne (nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd)

Brève description du projet et de son contexte :

Réaménagement, rénovation et extension d'un ensemble commercial. Les commerces actuellement présents sur le site sont Lidl (surface commerciale nette (SCN) existante de 1.116 m²) et Hubo (SCN existante de 2.653 m²). Le site comprend des activités non soumises à PIC.

Deux cellules sont vacantes (ancien Blokker et Maxi Toys fermés depuis 2 ans) et AllMat quittera le site prochainement. Il n'y a pas d'autorisation commerciale pour l'ensemble commercial et certains permis sont caducs.

La présente demande prévoit l'arrivée d'Aveve (1.400 m² de SCN), Zoligg (1.111 m² de SCN), Château d'Ax (SCN de 637 m²) et Maxi Zoo (332 m² de SCN), ainsi que d'autres activités non soumises à PIC. Finalement, la SCN de l'ensemble commercial sera de 6.600 m². Il y a une discordance entre les SCN autorisées figurant dans le dossier (volet commercial) et les permis.

AVIS

Préambule

L'Observatoire du commerce a reçu une demande d'avis concernant une demande de permis intégré réceptionnée avant le 01/08/2024.

En application des articles 119 et 120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25/04/2024 modifiant le Code du Développement territorial, les missions de l'Observatoire du commerce sont exercées par la section Développement commercial du Pôle Aménagement du territoire pour les demandes de permis intégré dont l'accusé de réception est antérieur au 01/08/2024 et qui poursuivent leur instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

Avis sur le projet

Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis défavorable sur le projet tel que présenté.

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

1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le Pôle Aménagement du territoire remarque qu'une partie de l'assortiment de plusieurs enseignes projetées est similaire. Il estime que le projet n'entraîne pas une diversité significative de l'offre. Par ailleurs, selon le Pôle, le mix commercial qui est proposé manque de cohérence avec les activités présentes dans la zone.

Le Pôle Aménagement du territoire conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

Le Pôle Aménagement du territoire constate que le projet s'insère dans le nodule de Malonne qui est classé par Logic comme nodule spécialisé en achats semi-courants lourds. Le schéma régional de développement commercial (SRDC) recommande de conserver cette spécialisation dans ce type de nodule et d'éviter d'y développer de l'équipement semi-courant léger. Le Pôle souligne que cette recommandation n'est pas respectée, le projet prévoyant 777 m² d'achats légers (pour Zoligg). Il insiste pour que le site soit exclusivement dédié à des produits pondéreux (ex. matériaux de construction) si du commerce devait s'y développer.

Le Pôle Aménagement du territoire regrette que la demande soit présentée dans une approche purement locale sans mettre en perspective les effets supralocaux du projet. Effectivement, le Pôle est convaincu que le développement d'une nouvelle polarité commerciale et de loisirs aura des répercussions sur l'entité namuroise toute proche.

Au vu de ces éléments, le Pôle estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

1.2. La protection de l'environnement urbain

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

D'une manière générale, le Pôle apprécie le caractère multifonctionnel des lieux. En l'espèce, il constate que le site concerné par le projet est essentiellement dédié à des activités commerciales dont du commerce de détail sans proposition de mixer les fonctions. A une échelle plus large, il estime qu'il y a un manque de cohérence entre les fonctions présentes et futures dans la zone (industrie de fabrication de béton, activités de loisirs, commerce de détail) ainsi que dans l'assortiment (pas de lien avec l'industrie par exemple). Enfin, le Pôle constate que la demande revient à renforcer significativement un ensemble commercial périphérique. Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

Dans le cadre de ce sous-critère, « *l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.)* »¹.

Le Pôle constate que le projet est en dérogation au plan de secteur car localisé en zone d'activité économique industrielle (cf. D.II.30 du CoDT). Il importe de favoriser, dans ce type de zone, les activités de production et de transformation de matières premières ou semi-finies, celles-ci disposant de moins d'alternatives pour s'implanter et se développer dans le respect du plan de secteur que le commerce de détail. Or, il s'agit en l'espèce de renforcer significativement le commerce de détail et des activités de loisirs sans lien avec l'industrie. Le Pôle rappelle également que le projet, dans sa partie achats semi-courants légers, ne respecte pas la recommandation que le SRDC effectue pour les nodules spécialisés en équipement semi-courant lourd.

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère n'est pas respecté et que ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

1.3. La politique sociale

a) *La densité d'emploi*

Le Pôle constate que le projet engendrera une création nette d'emplois. Il regrette cependant le manque de précision du dossier concernant les données sociales comme le régime horaire des travailleurs. Il conclut que ce sous-critère est partiellement respecté.

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

Le Pôle n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

¹ SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 90.

1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le Pôle Aménagement du territoire constate que l'ensemble commercial est localisé en périphérie dans une zone qui n'est pas densément peuplée (cf. carte p. 34 du dossier). Il estime que les commerces capteront essentiellement des chalands motorisés. Il considère néanmoins que l'application de ce sous-critère pour l'essentiel des enseignes (Maxi Zoo, Aveve, Château d'Ax, Hubo) n'est pas pertinent. De plus, l'endroit présente une accessibilité multimodale (véhicules motorisés, transports en commun).

Le Pôle conclut que ce sous-critère est partiellement respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans des bâtiments existants disposant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il disposera d'un parking de 450 emplacements et est desservi par les transports en commun. Au vu de ces éléments, le Pôle Aménagement du territoire estime que le projet n'induirait pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et conclut que ce sous-critère est respecté.

2. Évaluation globale

D'abord, le Pôle Aménagement du territoire estime que la zone d'activité économique industrielle doit conserver sa fonction première et être dédiée aux activités liées à un processus de production ou de transformation de matières premières ou semi-finies. Il convient de pouvoir fournir le foncier nécessaire pour ce type d'entreprise, lequel est rare. Le commerce n'y est pas adapté et a plus d'opportunités en termes de localisation au regard du plan de secteur. Le projet revient à créer un pôle commercial et de loisirs inadapté à l'endroit concerné. Ensuite, si par impossible le commerce de détail était admis, le Pôle estime que seuls les achats lourds en lien avec une activité industrielle peuvent y être acceptés (matériaux par exemple). D'ailleurs, il rappelle que le SRDC recommande, pour le type de nodule dans lequel est prévu le projet, d'éviter l'équipement léger. Pour terminer, le Pôle estime qu'il n'y a pas de cohérence fonctionnelle sur le site mais aussi à une échelle plus large. Le Pôle Aménagement du territoire est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, le Pôle Aménagement du territoire, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet ne respecte pas l'intégralité des critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Le non-respect du critère de protection de l'environnement urbain justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande. Le Pôle émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.



Jean JUNGLING
Vice-Président