

## AVIS n° 88

---

Demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500m<sup>2</sup> à Philippeville (deuxième demande)

Avis adopté le 31/07/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Equilis Belgium
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 1/07/2024
- *Date d'examen du projet :* 24/07/2024
- *Audition :* Pas d'audition
- *Date d'approbation :* 31/07/2024

### Projet :

- *Localisation :* Zone des 4 Vents, 1 5600 Philippeville (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte et zone d'habitat
- *Situation au SOL :* PCAR 4 Vents (devenu SOL) adopté par arrêté ministériel du 6 novembre 2019
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Philippeville au SRDC (Couvin-Philippeville selon Logic) pour les achats courants (suroffre), Charleroi pour les achats semi-courants légers (sous-offre) et achats semi-courants lourds (sous offre) (Couvin-Philippeville selon Logic pour les achats semi-courants lourds)  
Nodule : Philippeville – Centre (nodule de soutien d'agglomération)

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

Construction d'un complexe commercial de 17.665 m<sup>2</sup> de SCN composé de 13 commerces (enseignes type literie, type Jysk, Bricolage, type Exterioo, type Zoligg, type Poltronesofà, type Colora, type Action, type Trafic, deux grandes surfaces alimentaires, type Intersport, type Aveve) et de 7 activités non soumises à permis. Ce projet bénéficiera d'un parking commun avec l'ensemble commercial des 4 Bras d'une SCN de 5.249 m<sup>2</sup> (11 commerces dédiés aux achats semi-courants lourds ainsi que des activités non soumises à permis). Le tout implique la création d'un ensemble commercial de près de 23.000 m<sup>2</sup> couplé à d'autres activités non soumises à permis commercial.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.88.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/PHE056/2024-0064
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2024/2376903

## 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.

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

La demande présente les antécédents administratifs non exhaustifs suivants :

- 13 décembre 2022 : l'Observatoire du commerce émet un avis défavorable sur le projet (OC.22.133.AV<sup>1</sup>) ;
- 31 août 2023 : le permis a été refusé par le Fonctionnaire des implantations commerciales et le Fonctionnaire délégué conjointement compétents. Le demandeur a introduit un recours contre cette décision ;
- 17 octobre 2023 : l'Observatoire du commerce a réitéré l'avis défavorable émis en première instance (OC.23.95.AV) ;
- 18 décembre 2023 : la Commission de recours des implantations commerciales a refusé le permis.

A la suite de ces refus, le demandeur a introduit une seconde demande de permis intégré. Le présent avis de l'Observatoire du commerce s'inscrit dans ce cadre.

---

<sup>1</sup> 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-DoP8EaveSE6HaXgT7TzUVjjj4ggE49D1R\\_kYlqBliSY&form\\_id=AvisForm](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-DoP8EaveSE6HaXgT7TzUVjjj4ggE49D1R_kYlqBliSY&form_id=AvisForm)

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

D'un point de vue commercial, l'Observatoire du commerce constate que des changements ont été opérés au niveau du mix commercial et des mètres carrés commerciaux. Cependant, la philosophie du projet est identique et les modifications proposées insuffisantes. Plus précisément :

- la SCN du projet n'est réduite qu'à concurrence de 1.555 m<sup>2</sup> SCN par rapport au projet précédent. Il reste disproportionné au vu des données sociodémographiques (zone de chalandise et population communale) ;
- le projet prévoit majoritairement du commerce (et un peu d'Horeca type fast food). Il conduit à la création d'une zone monofonctionnelle commerciale qui ne sera pas complémentaire au centre-ville. Le développement est quasi exclusivement axé sur le commerce alors que le SOL laisse entrevoir d'autres alternatives ;
- le projet entraîne une artificialisation significative du sol. Le plan masse est d'ailleurs très proche de celui de la première demande ;
- l'ampleur du projet demeure trop importante au vu des caractéristiques des lieux ;
- l'expérience montre que le développement de complexes commerciaux importants à proximité du centre, même si une liaison piétonne est créée, ne profite pas au centre et a pour effet d'y engendrer les cellules vides (ex. La Couvinoise ou les Grands Prés à Mons).

L'Observatoire du commerce souligne que, dans le cadre de la première demande, plusieurs arguments de son avis ont été suivis par le Fonctionnaire des implantations commerciales ainsi que par la Commission de recours des implantations commerciales. Il constate que la philosophie du projet est inchangée et estime que les modifications produites dans le cadre de la seconde demande ne sont pas suffisantes pour répondre aux avis défavorables précédemment émis. Il réitère donc *in extenso* la motivation qui y est développée dans son avis OC.22.133.AV (confirmé dans le cadre d'un recours) et rend un **avis défavorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Philippeville.



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