

AVIS n° 93

Demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Beauraing

Avis adopté le 31/07/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Schoofs SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 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
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 31/07/2024

Projet :

- *Localisation :* Rue de Rochefort, / 5570 Beauraing (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Zone 3.1. : zone d'activité économique mixte
- *Situation au SOL :* Zone 31.1 et 51.3 (PCA « Pâturage du Pape »)
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Beauraing pour les achats courants (suroffre) et semi-
courants lourds (suroffre) et Libramont pour les achats semi-
courants légers (forte suroffre)
Nodule : Rue de Rochefort (nodule de soutien de (très) petite
ville)

Brève description du projet et de son contexte :

Extension d'un ensemble commercial composé de Carrefour Market, Eldi, JouéClub et Demars. L'extension (7.456 m²) prévoit l'arrivée de 11 commerces dont plusieurs concernent des relocalisations. La SCN totale de l'ensemble sera de 11.306 m².

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.93.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/BEG013/2024-0058
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2024/2375070

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

Le projet se situe à côté d'un ensemble commercial existant disposant d'un permis intégré délivré sur recours le 18 janvier 2018. L'Observatoire avait émis un avis favorable sur l'extension de Carrefour Market et un avis défavorable pour l'implantation de Point Carré (risque de surclassement du nodule, risque pour le centre de Beauraing vu l'offre en équipement de la personne) le 8 novembre 2017 (OC/17/AV.331¹).

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Beauraing sur la base de l'analyse suivante.

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 prévoit l'arrivée de 11 commerces. L'Observatoire du commerce constate qu'une partie d'entre eux correspond à des relocalisations de magasins existants. Il souligne de plus que les enseignes proposées sont celles que l'on rencontre traditionnellement dans les retail parks et qui n'apporte pas de plus-value ou de spécificités commerciales.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas 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-iegsdizERdU5KpvHzqkHltRnLeYAYBKmK8jhcSEDa8s&form_id=AvisForm

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Beauraing pour les achats courants (suroffre selon le SRDC) et semi-courants lourds (suroffre selon le SRDC). Il est localisé dans le bassin de consommation de Libramont pour les achats semi-courants légers (situation de suroffre au SRDC). Ainsi, pour les trois courants d'achats, l'Observatoire remarque que les bassins de consommations sont en situation de suroffre voire de forte suroffre.

L'Observatoire du commerce constate également que le site à développer se situe dans un nodule de soutien de (très) petite ville. Le SRDC recommande le maintien du rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre et en évitant le surclassement du nodule. L'Observatoire du commerce estime que le projet ne respecte pas le SRDC dans la mesure où l'on prévoit le développement de 7.456 m² supplémentaires dans une commune rurale d'environ 9.500 habitants. Selon les chiffres transmis à l'Observatoire (volet commercial de la demande p. 46), le projet implique une augmentation de 16,64% de l'équipement commercial communal, une augmentation de 89,24% de l'équipement commercial du nodule et une augmentation du léger de 52,17% à l'échelle communale. Cette explosion de mètres carrés commerciaux entraîne un surclassement du nodule (déjà souligné par l'Observatoire pour un autre projet en 2017, cf. point 2).

Par ailleurs, l'Observatoire rappelle que le SRDC a pour objectif de maintenir la surface commerciale à 1,58 m² par habitant à l'horizon 2025. Les chiffres transmis par le demandeur montrent que la commune est déjà suréquipée (4,27 m² par habitant) et le sera davantage avec le projet (4,95 m² de SCN par habitant).

En outre, il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que le projet vise entre autres à éviter la fuite du pouvoir d'achat vers la France (Givet à moins de 10 km du projet). L'Observatoire estime qu'il est vain de vouloir contrer ce type de comportement d'achat via la surenchère de l'offre commerciale. La fréquentation des magasins frontaliers est plutôt liée aux prix pratiqués (fiscalité plus avantageuse) et l'offre nouvelle proposée à Beauraing n'est de surcroît pas suffisamment spécialisée ou spécifique pour retenir les chalands.

En définitive, l'Observatoire rappelle que l'un des objectifs de ce sous-critère consiste « à éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné »². Au vu des éléments détaillés ci-dessus, il conclut que le projet est susceptible d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et d'avoir des conséquences négatives sur l'hypercentre. Ce sous-critère n'est manifestement pas respecté.

3.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le vade-mecum indique en autres que « un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat »³. L'Observatoire souligne que le projet ne prévoit pas de mixité de fonctions, celui-ci étant exclusivement orienté vers du commerce. Il consiste de surcroît à étendre un ensemble commercial existant (3.850 m² de SCN) et encore à accentuer cette fonction en bordure du centre.

² SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, pp. 88 et 89.

³ *Ibidem*, p. 89.

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

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

L'Observatoire souligne en premier lieu que les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de centre de (très) ville ne sont pas respectées (surclassement du nodule, complémentarité avec le centre pas maintenue).

Le vade-mecum indique entre autres que l'objectif de ce sous-critère est d'optimiser l'utilisation du territoire en évitant la dispersion excessive du bâti. L'insertion locale de l'implantation commerciale est évaluée en comparant l'ampleur du projet par rapport à son environnement urbain. Le but est d'anticiper l'impact d'un projet commercial sur le cadre de vie existant.

L'Observatoire du commerce souligne l'ampleur de l'ensemble commercial qui sera créé (plus de 11.000 m² en tout) pour une commune rurale. Le projet impliquant l'artificialisation d'une vaste plaque vierge de constructions, il y a dès lors lieu d'être particulièrement attentif au développement du site. L'Observatoire estime que le projet est conçu comme un retail park ou parc périphérique monofonctionnel alors qu'il est localisé en bordure de l'hypercentre. Il induit un gaspillage de foncier bien localisé qui entraînera des répercussions négatives sur le centre-ville.

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

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier indique que la demande « *permettra de générer 20 temps pleins et 28 temps partiels supplémentaires, soit un total de 48 emplois créés (soit 38 équivalents temps plein)* ». Au vu de cette création nette d'emplois, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'apprécier le projet au regard de ce sous-critère.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet propose une accessibilité multimodale (véhicules motorisés, marche, transports en commun, etc.). L'Observatoire du commerce est cependant convaincu que l'essentiel des chalands se rendra vers le site en voiture celui-ci étant conçu selon le modèle d'un retail park périphérique. Le projet est censé attirer 500.000 visiteurs par an (cf. Logic) et la zone de chalandise est étendue. Enfin, l'Observatoire souligne qu'il n'y aura pas de perméabilité avec le centre même si des aménagements sont prévus, le site étant scindé du centre par une barrière physique (train) et les connexions n'étant pas fluides.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

L'Observatoire du commerce comprend de l'audition que la mobilité a été étudiée et que le projet est correctement accessible tant en transports en commun, qu'à pied ou à vélo. Il y aura un parking de 200 places pour les voitures et de 48 places pour les vélos.

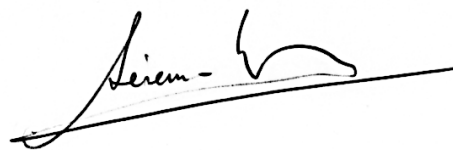
L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré

3.2. Évaluation globale

Le projet implique une explosion des mètres carrés commerciaux dans une commune rurale de nature à déséquilibrer l'offre et à nuire au centre-ville. Les bassins de consommation présentent de plus une situation de suroffre (voire de forte suroffre) au SRDC. L'Observatoire souligne également que les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de centre de (très) petite ville ne sont pas respectées. Effectivement le maintien de la complémentarité entre le l'hypercentre et le nouveau complexe n'est pas assurée selon l'Observatoire du commerce. Il s'agit de plus de développer un bien sur le modèle d'un retail park périphérique monofonctionnel alors que celui-ci est localisé en bordure de l'hypercentre et mériterait d'être conçu en vue d'assurer une synergie et une continuité avec celui-ci. L'Observatoire du commerce est défavorable 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 ne respecte manifestement pas le critère de protection du consommateur et le critère de protection de l'environnement urbain du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

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



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