

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.135

JH/CRi

Le 20 juin 2017

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à Beauraing

Projet d'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Breve description du projet

---

#### Projet :

Le projet concerne l'extension d'un complexe commercial existant sur la commune de Beauraing. Le projet se situe le long de la RN 911, un des deux axes principaux de la ville.

Il est en même temps situé à proximité immédiate de son centre et dans le noyau du commerce de grande distribution de la ville, plus proche du centre que la majorité de ces commerces.

Ouvert en 1997, le petit complexe commercial s'est développé au fil des années sur l'initiative de la famille Demars, le demandeur. Celle-ci exploite les magasins « Carrefour Market », « Broze » et « Lingerie Demars » présents sur le site. Un magasin « Eldi » ouvert en 1996 intègre la présente demande étant donné qu'il fait partie, de fait, du complexe commercial.

La demande porte sur l'extension du supermarché « Carrefour Market » (incluant un « remodeling » complet du magasin) et l'implantation d'un magasin de textile à l'enseigne « Point Carré ».

Localisation : Rue de Rochefort 37, 5570 Beauraing, Province de Namur.

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte.

#### Situation au SRDC :

Le projet entre dans les trois grandes catégories d'achats. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Beauraing pour les achats courants et semi-courants lourds et dans le bassin de consommation de Namur pour les achats semi-courants légers. Pour les achats courants et semi-courants lourds, le bassin de consommation de Beauraing est en situation de suroffre au SRDC. Pour les achats semi-courants légers, le bassin de consommation de Namur est en situation d'équilibre.

Le formulaire « Logic » localise par ailleurs le projet au sein d'un nodule commercial « Rue de Rochefort » reconnu comme « Nodule de soutien de (très) petite ville ».

Le SRDC effectue les recommandations suivantes générales pour les nodules de soutien de (très) petite ville :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville. Éviter ce type de développement au sein des agglomérations. Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes

Demandeur : Les Grands Magasins Demars et Cie

### Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Date de réception du dossier : 4 mai 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 2 juillet 2017

Autorités compétentes : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

\*\*\*\*\*

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du commerce ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial à Beauraing transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 4 mai 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 7 juin 2017 et le 20 juin 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur et de la commune de Beauraing a eu lieu le 7 juin 2017 ;

Considérant que le projet consiste en l'extension du supermarché « Carrefour Market » (la surface commerciale nette passera de 1.350 m<sup>2</sup> à 1950 m<sup>2</sup>) et en l'implantation d'un magasin de textile d'enseigne « Point Carré » d'une surface commerciale nette de 903 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se localise à Beauraing ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Beauraing pour les achats courants et semi-courants lourds et dans le bassin de consommation de Namur pour les achats semi-courants légers ; que pour les achats courants et semi-courants lourds, le bassin de consommation de Beauraing est en situation de suroffre au Schéma Régional de Développement Commercial ; que pour les achats semi-courants légers, le bassin de consommation de Namur est en situation d'équilibre ;

Considérant que le formulaire « Logic » stipule que le projet est localisé au sein d'un nodule commercial « Rue de Rochefort » reconnu comme « Nodule de soutien de (très) petite ville » ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

### **1. Examen au regard de l'opportunité générale**

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'extension du magasin « Carrefour Market » tel que prévu par le projet. Il estime que cette extension vise à pérenniser l'exploitation actuelle et rendre le magasin plus confortable pour la clientèle au travers d'un « remodeling » du supermarché. Cette extension s'intègre par ailleurs bien à l'ensemble commercial sans venir déséquilibrer l'offre commerciale alimentaire présente à Beauraing.

Par contre, l'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'implantation commerciale d'un magasin « Point Carré » tel que prévu par le projet. Il estime en effet que l'arrivée de ce magasin risque de surclasser le nodule commercial dans lequel il s'implante au point de le faire passer en nodule de soutien d'agglomération ce qui est contraire aux recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial. Malgré une plus grande mixité commerciale au sein-même du complexe commercial, l'Observatoire du commerce considère que l'arrivée de « Point Carré » à cet endroit risque de nuire à la mixité commerciale de la commune de Beauraing dans son ensemble.

En vertu de l'article 8, §1er, alinéa 2 de l'AGW 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, il est prévu qu'à défaut d'unanimité, l'avis reproduise les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux. A cet égard, un membre est favorable quant à l'opportunité du projet dans son ensemble estimant que le projet est suffisamment proche du centre-ville de Beauraing pour lui permettre de se dynamiser. Par ailleurs, il estime que l'arrivée du magasin « Point Carré » n'est pas sujet à surclasser l'actuel nodule commercial « Rue de Rochefort » reconnu comme « Nodule de soutien de (très) petite ville ». Au final, il considère que le développement commercial prévu par le projet est parfaitement complémentaire avec le centre-ville de Beauraing et ce, d'autant plus que la famille Demars, le demandeur, exploite plusieurs magasins de vêtements (de marques) dont le premier est

situé dans le centre de l'entité. Dès lors, le magasin « Point Carré » permettra de proposer de nouvelles marques dans l'entité en complément de l'exploitation existante.

## **2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales**

### **1. La protection du consommateur**

#### *- Favoriser la mixité commerciale*

Le projet consiste en en l'extension du supermarché « Carrefour Market » (la surface commerciale nette passera de 1.350 m<sup>2</sup> à 1950 m<sup>2</sup>) et en l'implantation d'un magasin de textile d'enseigne « Point Carré » d'une surface commerciale nette de 903 m<sup>2</sup>. Ces deux enseignes prennent place dans un ensemble commercial composé de 6 cellules et d'une surface commerciale nette projetée de 4.577 m<sup>2</sup>.

L'Observatoire du commerce estime que l'agrandissement du « Carrefour Market » n'impacte pas fondamentalement la mixité commerciale de l'ensemble commercial et de la commune de Beauraing puisque l'offre commerciale existe déjà. L'offre alimentaire devrait juste un peu gagner en diversification.

En ce qui concerne l'implantation du magasin « Point Carré », l'Observatoire du commerce considère que la mixité commerciale de l'ensemble commercial sera davantage diversifiée. Par contre, à l'échelle de la commune de Beauraing, l'arrivée de « Point Carré » au sein de cet ensemble commercial localisé en bordure de centre-ville risque de défavoriser la mixité commerciale de l'hypercentre.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que l'extension du « Carrefour Market » favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Beauraing. Par contre, l'Observatoire du commerce considère que l'arrivée du magasin « Point Carré » risque de défavoriser la mixité commerciale à l'échelle de la commune de Beauraing.

#### *- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet dessert principalement Beauraing et son bassin de consommation. L'extension du magasin « Carrefour Market » n'aura vraisemblablement que peu d'impact puisque l'offre commerciale alimentaire existe déjà à l'endroit du projet.

Au niveau de l'arrivée du magasin « Point Carré », l'Observatoire du commerce craint qu'à terme le centre-ville de Beauraing souffre d'une situation extrême de sous-offre commerciale en équipement de la personne. Dès lors, il considère que l'arrivée de cet enseigne pourrait engendrer une situation extrême de sous-offre commerciale dans l'hypercentre risquant de provoquer un important déséquilibre entre l'offre et la demande au sein de la commune de Beauraing.

### **2. La protection de l'environnement urbain**

#### *- Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Par ailleurs, l'audition des représentants du demandeur et de la commune de Beauraing ont confirmé que le projet se localise dans une zone dédiée à l'activité commerciale au schéma de développement communal.

Enfin, le projet s'insère au sein d'un schéma d'orientation local (n°91013-0014-04) dit de la « Pâture du Pape » qui préconise à cet endroit le développement de bureaux et/ou de commerces.

Dans les faits, la composition urbanistique de cette partie de la rue de Rochefort est essentiellement orientée vers des commerces de moyennes surfaces et quelques habitations résidentielles. L'Observatoire du commerce constate que les chalands connaissent ce site à vocation commerciale et que son intégration dans le quartier ne pose aucun problème. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

L'Observatoire du commerce estime que l'extension du magasin « Carrefour Market » en bordure du centre-ville est cohérent avec la nature de l'offre commerciale proposée par cette enseigne. Elle se développe en effet en complémentarité avec l'offre commerciale alimentaire présente en centre-ville.

En ce qui concerne l'implantation du magasin « Point Carré », l'Observatoire du commerce constate qu'il s'agit d'une augmentation de 903 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette dédiée à l'équipement de la personne au sein de l'ensemble commercial. Le complexe commercial compose en partie le nodule commercial « Rue de Rochefort » reconnu comme un nodule de soutien de (très) petite ville. L'Observatoire du commerce craint qu'une telle augmentation de l'offre commerciale en équipement de la personne surclasse l'actuel nodule en nodule de soutien d'agglomération ce qui est contraire aux recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce estime que le développement de l'enseigne « Point Carré » en bordure de l'hypercentre n'est pas complémentaire avec l'offre commerciale de Beauraing. Ce constat est également contraire aux recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que l'implantation du magasin « Point Carré » ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement et qu'il risque de déstructurer l'appareil commercial de Beauraing.

A l'inverse, l'extension du magasin « Carrefour Market » rencontre les objectifs de ce sous-critère.

### **3. La politique sociale**

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet global permettra de créer 5 emplois. De manière plus fine, le magasin « Point Carré » compte embaucher 2 personnes à temps-plein et une personne à temps partiel. Le magasin « Carrefour Market » renforcera son équipe avec l'arrivée de 2 personnes à temps partiel.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

L'Observatoire constate que les divers employeurs s'engagent à respecter la législation sociale en vigueur.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

#### 4. La contribution à une mobilité durable

##### - La mobilité durable

Le projet se localise le long de la rue de Rochefort, un des deux axes principaux de la ville de Beauraing. Ce complexe commercial existant propose des alternatives au déplacement en voiture de par la présence notamment d'arrêt de bus à proximité immédiate du site. Par ailleurs, il est également facilement accessible à pied ou en vélo du fait de sa localisation très proche du centre-ville et d'habitations résidentielles.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet propose des alternatives crédibles à la voiture et devrait permettre le développement d'une mobilité qui sera durable et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

##### - L'accessibilité sans charge spécifique

Comme expliqué ci-dessus, l'Observatoire du commerce constate que le projet est correctement accessible tant en transports en commun, qu'à pied ou en vélo. Les aménagements routiers actuels permettent tous les mouvements de véhicules depuis et vers le site du projet. La taille et la nature de l'extension de l'ensemble commercial ne devrait pas générer une croissance problématique du trafic vers le site. Le parking sera réaménagé et agrandi. Il suffit largement aux besoins projetés des activités du complexe commercial.

L'audition du représentant de la commune a permis de comprendre que le site sera, à moyen terme, connecté avec des voiries de la zone d'activité économique mixte s'étendant à l'arrière du projet.

Tel qu'il est actuellement élaboré, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est bonne et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les critères de délivrance « *Politique sociale* » et « *Contribution à une mobilité durable* » sont favorables.

Il considère par contre que les critères « *Protection du consommateur* » et « *Protection de l'environnement urbain* » ne sont que partiellement rencontrés. En effet, l'Observatoire du commerce estime que le projet d'extension du magasin « Carrefour Market » rencontre l'ensemble des sous-critères.

Par contre, en ce qui concerne l'arrivée d'un magasin « Point Carré », l'Observatoire du commerce estime qu'ils ne sont pas rencontrés. Cette implantation commerciale n'est pas complémentaire avec l'offre commerciale du centre-ville. Elle risque de surclasser le nodule « Rue de Rochefort » en nodule de soutien d'agglomération et la mixité commerciale de l'entité de Beauraing se verrait affaiblie à moyen terme.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale :

- ✓ positive du projet d'extension du magasin « Carrefour Market » au regard des 4 critères ;
- ✓ négative du projet d'implantation du magasin « Point Carré » au regard des 4 critères.

### Avis de minorité

Un membre de l'Observatoire du commerce considère que l'ensemble du projet rencontre les 4 critères de délivrance. Il estime que l'arrivée du magasin « Point Carré » n'est pas sujet à surclasser l'actuel nodule commercial « Rue de Rochefort » reconnu comme « Nodule de soutien de (très) petite ville ». Il considère que le développement commercial prévu par le projet est parfaitement complémentaire avec le centre-ville de Beauraing et ce, d'autant plus que la famille Demars, le demandeur, exploite plusieurs magasins de vêtements (de marques) dont le premier est situé dans le centre de l'entité. Dès lors, le magasin « Point Carré » permettra de proposer de nouvelles marques dans l'entité en complément de l'exploitation existante.

A l'heure actuelle, les chalands qui ne trouvent pas une offre commerciale suffisante en équipement de la personne à Beauraing sont obligés de se déplacer jusque Libramont, Dinant ou encore Givet en France. Dès lors, ce membre estime que le projet est de nature à proposer une alternative à ces déplacements et à redynamiser l'entité de Beauraing, y compris son centre-ville.

## 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension du magasin « Carrefour Market » au sein de l'ensemble commercial « Site Demars » à Beauraing.

Par contre, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur l'implantation d'un magasin « Point Carré » au sein de l'ensemble commercial « Site Demars » à Beauraing.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce