

AVIS n° 133

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

Avis adopté le 13/12/2022

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 :* 18/11/2022
- *Date d'examen du projet :* 7/12/2022
- *Audition :* 7/12/2022
Demandeur : représenté
Commune : représentée
- *Date d'approbation :* 13/12/2022

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
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : hors agglomération
Bassin : Philippeville au SRDC pour les achats courants
(suroffre) (Couvin-Philippeville selon Logic)
Charleroi pour les achats semi-courants légers (sous offre) et
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 19.220 m² de SCN composé d'enseignes types suivantes : type Maisons du Monde, type Jysk, 2 Alimentaires, Bricolage, Jardinerie, type Trafic, type Voltis, type Colora/4 Murs, type Intersport et type Extra/Action. Cette offre est donc majoritairement tournée vers l'équipement lourd et, dans une moindre mesure, l'alimentaire.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.133.AV SH/CRI
- *Réf. SPW Economie :* DIC/PHE056/2022-0127
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2022/2300656
- *Réf. Commune :* /

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 Ier 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. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

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

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

2.1.1. La protection du consommateur

a) *Favoriser la mixité commerciale*

Le projet permettra l'arrivée de nouveaux prestataires de services. Cependant, les enseignes ne sont pas précisément identifiées ni engagées. Le type d'offre proposé est similaire à celui que l'on rencontre dans les autres complexes commerciaux de ce type. De surcroît, Philippeville est située entre Charleroi (27 kilomètres) et Couvin (18 kilomètres), ce qui permet aux habitants de satisfaire leurs besoins ponctuels. L'Observatoire du commerce estime que l'offre proposée n'est pas spécifique et qu'elle n'apporte pas de plus-value significative pour les consommateurs philippevillains.

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

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

L'Observatoire du commerce souligne que le projet implique la création de 19.220 m² de SCN et formera un ensemble commercial de 24.469 m² avec le complexe existant. Il remarque de surcroît qu'il y a des mètres carrés, non soumis à autorisation commerciale, qui seront également créés. Le projet revient en réalité à plus que doubler l'offre commerciale d'une commune rurale.

La population de Philippeville est de 9.243 au 1^{er} janvier 2022 selon les données de l'Iweps. De surcroît, la zone de chalandise représente environ 46.000 habitants. Au vu de ces chiffres, l'Observatoire du

commerce estime que le projet est disproportionné en termes de mètres carrés. Il s'étonne du potentiel de développement commercial identifié au vu des données socio-démographique évoquées ci-dessus. De surcroît, il ne voit pas en quoi les touristes fréquentant Les Lacs de l'Eau d'Heure constitueront une clientèle potentielle de ce complexe (objectif de délasserment avec un lieu précis de destination et offre banale dans un complexe fonctionnant sur le modèle de la périphérie). Les logiques ainsi que les objectifs de déplacement ne sont pas les mêmes et ne sont pas complémentaires.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

L'objectif de ce sous-critère « est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres-villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non bâtis, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel, car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres-villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat »¹.

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. L'Observatoire souligne que le schéma d'orientation local (ex PCAR) prévoit que la zone mixte soit destinée aux activités de distribution mais aussi à des activités de services, d'artisanat, de recherche ou de petite industrie. Il s'étonne que seule la fonction commerciale ait été envisagée pour développer la zone et que le potentiel prévu par le SOL n'ait pas été mieux appréhendé.

L'Observatoire s'étonne aussi des options du schéma d'orientation local qui ne favorise pas une mixité de fonctions urbaines (logements, bureaux, équipement, services, etc.) alors que le site est en bordure du centre. En d'autres termes, il regrette qu'aucune réflexion n'ait été menée à cet égard. L'aménagement de la zone, située en entrée de ville, tel qu'il est envisagé ne constituera pas un prolongement du centre de Philippeville et ne lui sera pas complémentaire. Il y a un risque de rupture de l'équilibre des fonctions.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne respecte manifestement pas ce sous-critère.

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

L'Observatoire du commerce du commerce regrette que le projet entraîne une artificialisation significative du sol alors que l'un des objectifs du Gouvernement wallon est de la limiter. Il ressort du formulaire Logic que Philippeville est une commune bien équipée et que l'environnement est urbain peu dense et rural. L'Observatoire estime que l'ampleur du projet est trop importante au vu des

¹ SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 89.

caractéristiques des lieux et cela ne sera pas bénéfique pour le centre. Même si une liaison cyclopiétonne est envisagée, l'expérience montre que ce type de démarche (développement de complexes commerciaux importants à proximité du centre) ne profite pas au centre et a pour effet d'y engendrer les cellules vides (ex. La Couvinoise ou les Grands Prés à Mons). Il n'y a en général pas de perméabilité entre ces deux types de lieux.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier que le projet entraînera la création de 124 emplois à temps plein et 86 emplois à temps partiel. L'audition a mis en évidence que ces chiffres sont hypothétique vu qu'aucune enseigne ne soit engagée à l'heure actuelle. Il n'est dès lors pas aisé d'apprécier le nombre d'emplois qui seront réellement créés ni le régime des emplois à temps partiel. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est partiellement respecté : il y aura création d'emploi mais il est impossible d'en connaître le nombre.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Les enseignes n'étant pas connues à ce stade du projet, il n'est pas aisé d'appréhender les conditions de travail ni la durabilité des emplois qui seront créés. Le formulaire Logic indique d'ailleurs qu'il n'est pas possible de donner davantage de détail concernant la qualité des emplois. L'Observatoire du commerce ne dispose pas d'éléments suffisants pour se prononcer sur ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le complexe commercial est desservi par les transports en commun et accessible en modes doux. Il se situe en bordure du centre de Philippeville. Néanmoins, il ne pourra pas fonctionner exclusivement avec les consommateurs provenant du centre-ville (la commune compte un peu plus de 9.000 habitants pour l'ensemble de son territoire). Ensuite, la zone de chalandise est étendue géographiquement (cf. carte p. 73 du volet commercial du dossier). Enfin, l'assortiment proposé est composé de produits pondéreux, ce qui implique l'usage de véhicules motorisés. Sur la base de ces éléments, l'Observatoire du commerce est convaincu que l'essentiel des chalands se rendra vers le site en voiture.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le développement d'un projet d'une telle ampleur aura nécessairement des impacts en termes de mobilité et de charge en vue de les résoudre. Il ressort par exemple de l'audition qu'un rond-point a été autorisé par un permis délivré en février 2021 et qu'une liaison cyclopiétonne en lien avec le centre sera réalisée. Un parking de 726 places pour le projet (en plus des 189 de l'ensemble existant) sera réalisé. Enfin, l'Observatoire du commerce souligne que le volet mobilité a été étudié dans le cadre du rapport sur les incidences environnementales réalisé lors de l'élaboration du schéma d'orientation local par un bureau d'études agréé.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère a été appréhendé dans le cadre de l'élaboration du dossier et qu'il est respecté.

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce souligne que le projet entraîne une explosion de mètres carrés commerciaux (doublement de l'offre pour la commune) et qu'il est disproportionné à l'endroit concerné (commune bien équipée d'environ 9.000 habitants, environnement urbain peu dense à rural, 96 commerces dans le nodule). Il regrette le manque de mixité fonctionnelle du projet, le développement étant exclusivement axé sur du commerce alors que le SOL laisse entrevoir d'autres alternatives. Les défis actuels auxquels est confronté le commerce (ex. adaptation par rapport au développement de l'e-commerce) ainsi que les tendances en cours n'ont pas été suffisamment pris en considération. 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 pas les critères de protection du consommateur (sous-critère rupture d'approvisionnement de proximité) et de protection de l'environnement. Les sous-critères de mixité commerciale et mobilité durable ainsi que le critère de politique sociale ne sont que partiellement respectés. L'Observatoire du commerce émet une évaluation globale négative du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis intégré.

Dans l'état actuel du dossier, l'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Philippeville.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce