

## AVIS n° 4

---

Demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Ciney

Avis adopté le 19/01/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Fisboi SA
- *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 :* 3/01/2023
- *Date d'examen du projet :* 11/01/2023
- *Audition :* 11/01/2023  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 19/01/2023

### Projet :

- *Localisation :* Avenue Schlögel, 115 5590 Ciney (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte (révision via PCAR)
- *Situation au SOL :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Namur pour les achats semi-courants légers (équilibre)  
et de Ciney pour les achats semi-courants lourds (forte sous  
offre)  
Nodule : Avenue Schlögel (nodule de soutien de (très) petite  
ville)

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

Extension d'un ensemble commercial via l'implantation d'un magasin Yess! en lieu et place d'une zone anciennement utilisée par le magasin Mr Bricolage comme zone « circuit matériaux ». Cette zone est actuellement bétonnée mais non utilisée.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.4.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/CIY030/2022-0115
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2022/2297060
- *Réf. Commune :* PIC/001/2022

## 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. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Ciney 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 permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service dans un ensemble commercial existant. L'enseigne Yess!, qui propose des produits variés au prix le plus bas (produits du quotidien pour la maison, le jardin, la cuisine ou le bureau), est présente en Flandre et commence son expansion en Wallonie par Ciney (d'autres projets étant prévus en 2023).

Le projet permet en outre de compléter d'une part, l'offre de l'ensemble commercial en place par l'implantation d'un commerce à la place d'une zone de stockage et, d'autre part, celle du centre-ville.

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

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Namur pour les achats semi-courants légers (équilibre) et dans le bassin de consommation de Ciney pour les achats semi-courants lourds (forte sous offre). Il est en outre localisé dans une polarité commerciale qui borde le centre de Ciney. Par ailleurs, il ressort du dossier administratif que la zone de chalandise, qui totalise 14.000 habitants, présente des critères sociodémographiques favorables (pouvoir d'achat et croissance démographique supérieurs aux moyennes wallonnes, taux de chômage inférieur à la moyenne wallonne).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induit pas de risque de

rupture d'approvisionnement de proximité et que, par conséquent, ce sous-critère est respecté.

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

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

Il s'agit d'édifier un nouveau bâtiment commercial dans un ensemble commercial existant. Le projet est localisé dans un environnement urbanisé comprenant du commerce, des services (vétérinaire, maison médicale), équipement (complexe sportif), de l'HoReCa ou encore des habitations. L'Observatoire du commerce souligne en outre que l'ampleur du projet dans cet ensemble est admissible. La demande s'inscrit dans les fonctions en place sans risquer de porter atteinte à l'équilibre des fonctions urbaines en place. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Lors de l'audition, les représentantes de la commune (échevine du commerce, agents du service-cadre de vie et de l'ADL) n'ont pas de remarque particulière à formuler sur le projet, si ce n'est l'absence d'un abri pour vélos couvert.

L'Observatoire du commerce constate que le nouveau magasin sera établi au cœur d'un ensemble commercial existant. Le projet ne participe dès lors pas à une dispersion de la fonction commerciale mais plutôt à une concentration de celle-ci. En outre, la surface concernée est bétonnée et donc minéralisée, le projet n'engendre dès lors pas d'artificialisation de nouvelles terres.

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

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le dossier indique que « *actuellement, le site emploie 58 personnes à temps plein et 53 personnes à temps partiel, pour un total de 111 emplois ; soit 98 équivalents temps pleins. La présente demande permettra de générer 5 temps pleins supplémentaires : un shopmanager, un assistant-shopmanager et 3 employés. Au total, le site emploiera donc 63 personnes à temps plein et 53 personnes à temps partiel, pour un total de 116 emplois ; soit 103 équivalents temps plein* ».

Au vu de cette création nette d'emplois, tous exercés à temps plein, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le dossier indique que tous les emplois seront exercés à temps plein. Il relève également le fait que l'enseigne Yess! offre des emplois en CDI après une période d'intérim réussie. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

### **2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

#### *a) La mobilité durable*

Le projet est situé le long de l'avenue Schlögel qui permet d'atteindre le centre de Ciney et qui bénéficie d'une accessibilité en transports en commun. Le complexe commercial est par ailleurs accessible à pied pour une grande partie des habitants de la ville.

En conclusion, l'Observatoire estime que le projet est accessible par des moyens de transport autres que le seul véhicule personnel. Ce sous-critère est donc rencontré.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le nouveau commerce est situé dans un ensemble commercial existant. Ce dernier dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il dispose par ailleurs d'un parking de 380 places et est accessible en bus. Il ressort enfin de l'audition que le demandeur est d'accord de réaliser un abri vélo couvert.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas de nature à engendrer des aménagements spécifiques à charge de la collectivité. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

## **2.2. Évaluation globale**

---

Il ressort de l'audition que l'espace de stockage sur lequel le nouveau magasin sera édifié n'est plus utilisé par Mr Bricolage et ce, depuis plusieurs mois. Le demandeur indique que le maintien de cet espace n'est plus pertinent. Ainsi, le projet s'insère dans un complexe commercial existant et permet d'assurer une offre complémentaire à celle du centre-ville. Le site est en effet localisé dans une polarité commerciale située en bordure du centre de Ciney et présente une accessibilité multimodale. Enfin, l'enseigne Yess! propose une offre qui permet d'assurer l'attractivité du site. L'Observatoire du commerce est favorable 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 respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Ciney.



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