

# AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.215

SH

Le 5 octobre 2016

## **Demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial à Fosses-la-Ville**

**Extension (SCN 777 m<sup>2</sup>), mise en conformité d'un ensemble commercial existant d'une SCN actuelle de 12.929 m<sup>2</sup> et aménagements divers**

### **Brève description du projet**

---

Projet : Extension (de 777 m<sup>2</sup>) d'un ensemble commercial d'une SCN actuelle de 12.929 m<sup>2</sup>. Le projet implique l'extension du parking. Ainsi le projet comporte :

- un volet commercial : extension de la SCN de 777 m<sup>2</sup> ;
- un volet urbanisme : aménagement d'un parking destiné essentiellement à la clientèle du centre commercial (création de 399 places), aménagement et extension des accès et dessertes longeant l'arrière, des bâtiments, aménagement d'une zone extérieure de vente et reconversion d'un drive-in.

Localisation : rue du cimetière, 6 5070 Fosses-la-Ville Province de Namur

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat, zone d'activité économique mixte et zone agricole

Situation au SRDC : Pour les achats de type semi-courant léger, la commune de Fosses-la-Ville fait partie du bassin de consommation de Namur (30 communes). Selon le SRDC, le bassin de Namur présente une situation d'équilibre pour ce type d'achat. Le SRDC ne comporte pas d'information par rapport au nodule.

Demandeur : Viafobel

### **Contexte de l'avis**

---

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 91, al. 3, du décret du 5 février 2015

Date de réception du dossier : 20 septembre 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 18 novembre 2016

Autorité compétente : 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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter 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 au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 20 septembre 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 octobre 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur, d'un des propriétaires de l'ensemble commercial et d'un représentant de la commune de Fosses-la-Ville a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un ensemble commercial existant à Fosses-la-Ville ; qu'il s'agit également de mettre la SCN existante en conformité par rapport au permis précédemment octroyé (permis socio-économique du 21 novembre 2013) ; que, enfin, divers aménagements sont prévus ;

Considérant que, pour les achats de type semi-courant léger, la commune de Fosses-la-Ville fait partie du bassin de consommation de Namur (30 communes) et que, selon le Schéma Régional de Développement Commercial, il présente une situation d'équilibre ;

Considérant que le SRDC ne comporte pas d'élément en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule ; qu'il ressort de Logic que le projet se situe dans le nodule « Shop in Stock » lequel est classé en nodule spécialisé en équipement semi-courant léger ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

- « Éviter ce type de développement en dehors des agglomérations ;
- Au sein des agglomérations, format et localisation de ce type d'équipement à calibrer, au cas par cas, en fonction du potentiel ;
- Garantir le développement de ce type de nodule en complémentarité avec celui du centre principal d'agglomération ;
- Favoriser l'accessibilité en transport en commun de ce type de nodule » ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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

Il ressort de l'audition que le projet comporte plusieurs volets : l'extension de la SCN d'un ensemble commercial, la mise en conformité de la SCN de cellules existantes ainsi que l'agrandissement d'un parking et l'assainissement d'un drive-in. Si la demande est complexe (multitude de cellules concernées), l'Observatoire constate que le dossier ne permet pas d'appréhender aisément la globalité de la demande. Ainsi, les éléments soulevés lors de l'audition sont précieux afin de mieux la circonscrire.

L'objet de la demande est situé dans un ensemble commercial autorisé récemment par la commune (permis socio-économique du 21 novembre 2013, permis d'urbanisme du 29 avril 2012). Il est le résultat de l'agrandissement d'un stock américain. L'Observatoire s'interroge en ce qui concerne la délivrance de ces permis (localisation périphérique, permis d'urbanisme dérogatoire au plan de secteur).

Quoi qu'il en soit, la demande s'inscrit dans un ensemble commercial existant et autorisé. En outre, l'Observatoire apprécie le réaménagement du drive-in en espace verger (cf. situation projet : plan masse & vues 3D), ce qui constitue une sorte de compensation de l'urbanisation de la zone agricole dans le cadre du projet et permet d'assainir cet espace. Dans ce sens, l'Observatoire insiste pour que ce volet de la demande soit, le cas échéant, mis en œuvre dès la délivrance du permis sollicité. Il convient en effet de porter une attention particulière aux aménagements paysagers afin d'assurer une bonne intégration du complexe commercial dans le prolongement du centre-ville.

Il ressort en outre de l'audition qu'une opération de rénovation urbaine est en cours de développement à Fosses-la-Ville. Des travaux visant à remodeler le centre sont prévus ainsi que des liaisons entre la zone résidentielle située entre le centre et le parc commercial « Shop in Stock ».

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet.

### Note de Minorité :

Le document Logic mis à la disposition de l'Observatoire du commerce indique que le projet se situe dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant léger. Un membre de l'Observatoire estime que le projet vise à renforcer un pôle commercial périphérique de nature à fragiliser le centre-ville. Il estime que la demande est contraire aux objectifs préconisés par le SDER ainsi qu'aux recommandations du SRDC. Il considère que le projet ne présente pas d'élément spécifique de nature à justifier que l'on s'écarte de ces schémas. Il est par conséquent défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

## 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

La SCN est légèrement augmenté dans le cadre du projet et les éléments soulevés lors de l'audition indiquent que la mise en conformité de la SCN des cellules existantes vise à les adapter à la réalité de terrain. Par ailleurs, la commune souhaite, notamment par le biais de la rénovation urbaine, assurer une complémentarité entre les commerces du centre-ville et ceux du complexe « Shop in Stock ».

L'Observatoire du commerce considère que ce sous critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet est de faible ampleur par rapport à l'ensemble commercial existant. L'Observatoire estime par conséquent que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

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

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

Le projet se situe dans la périphérie proche de Fosses-la-Ville, dans un ensemble commercial existant. Malgré cela, il ressort de l'audition que la commune s'est lancée dans un projet de rénovation urbaine axée sur le centre-ville. Le représentant de la commune indique que cette opération a pris en compte le lien entre le centre-ville et l'ensemble commercial. Il s'agit de rééquilibrer les fonctions sur le territoire communal et, plus spécifiquement à proximité de son centre (déménagement des services communaux, requalification du centre, liaisons entre les pôles de l'entité). Par conséquent, l'Observatoire considère que le projet n'est pas de nature à entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines.

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

Selon le vade-mecum sur la politique des implantations commerciales<sup>1</sup>, « les deux objectifs poursuivis par ce sous-critère sont de :

- garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique ;
- optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive du bâti ».

Il ressort de l'audition que la commune s'est lancée dans une opération de rénovation urbaine, laquelle a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance du Gouvernement wallon le 31 août 2016. Cette opération est axée sur la redynamisation du centre de Fosses-la-Ville (amélioration des espaces existants, création de nouveaux espaces collectifs). Elle comporte plusieurs mesures comme la mise en piétonnier d'une partie du centre, la création d'une voirie partagée, le report de la circulation de transit via la réalisation d'un bouclage ou encore des opérations de logements publics ou privés<sup>2</sup>. Il ressort

<sup>1</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – la politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 84.

<sup>2</sup> Cf. <http://furlan.wallonie.be/FossesRenoUrb>

encore de l'audition du représentant de la commune que des commerces seront envisagés dans ce cadre mais qu'ils seront différents de ceux situés dans le complexe commercial « Shop in Stock ». La complémentarité entre les commerces du centre-ville et de la périphérie a été envisagée dans le cadre de cette opération (en termes de type de commerces mais également d'accès). Il ressort de l'audition que la volonté de la commune est de clairement renforcer les liens entre le complexe commercial et le centre.

En outre, en matière de SCN, le projet ne présente pas une ampleur notable par rapport à l'ensemble commercial existant.

Enfin, le projet propose d'assainir l'arrière du parc commercial actuellement occupé par un drive-in. Il s'agit de requalifier les lieux en un verger et, ainsi, de temporiser l'urbanisation de la zone agricole (parking) au plan de secteur. Une telle démarche permet d'améliorer l'intégration du complexe commercial dans son environnement. Enfin, selon l'Observatoire, la qualité architecturale du complexe est correcte.

Ainsi, même si le projet ne s'inscrit pas totalement dans le prescrit du SDER ainsi que du SRDC, et qu'il n'est pas conforme au plan de secteur, l'Observatoire conclut que le projet s'inscrit dans les projets locaux de développement et que ce sous-critère est rencontré.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire estime qu'il n'y a pas lieu de renforcer, au travers du projet, un concept qui n'est pas en adéquation avec le modèle de développement prôné par le SDER et le SRDC. Il considère que le projet ne présente aucune spécificité de nature à justifier que l'on s'en écarte.

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

- La densité d'emploi

Il ressort du formulaire Logic que 7 emplois nouveaux seraient liés à l'extension (3 ETP et 4 temps partiel). L'Observatoire du commerce considère, au vu de cet élément, que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le promoteur du projet sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail par l'ensemble des commerces qui seront accueillis au sein du projet.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

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

- La mobilité durable

Le site est situé dans le prolongement immédiat du tissu bâti. Il est aisément accessible en voiture. Le document Logic indique que l'endroit est desservi pour les transports en commun et qu'il est accessible à pied ou en vélo. Il ressort en outre de l'audition que la liaison entre le centre-ville et l'ensemble commercial sera renforcée dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine.

L'Observatoire du commerce considère par conséquent que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'inscrit dans un ensemble commercial existant. Des interventions visant à améliorer l'intégration du projet sont prévues (paysage mais également liaison entre le centre et le complexe commercial). En outre, il est prévu d'augmenter de manière significative la capacité du parking (399 places en plus). L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

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

L'Observatoire du commerce n'a émis aucune position négative sur les critères de délivrance établis par le décret du 5 février 2015. Il émet une évaluation globale positive du projet de par sa faible ampleur par rapport à la SCN de l'ensemble commercial existant, les aménagements paysagers prévus (ex. reconversion du drive-in en verger) et la prise en compte de l'ensemble commercial dans l'opération de rénovation urbaine visant à redynamiser le centre-ville de Fosses-la-Ville.

#### Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire ne peut émettre d'évaluation globale positive dans la mesure où, d'une part, il n'est pas en faveur de l'opportunité générale du projet et, d'autre part, il estime que le critère protection de l'environnement urbain n'est pas rencontré. Il souligne également le fait que les recommandations du SRDC pour les nodules spécialisés en équipements semi-courant léger ne sont pas respectées.

### 4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un **avis favorable** pour l'extension d'un ensemble commercial à l'endroit concerné.

#### Note de minorité :

Un membre est défavorable en ce qui concerne l'extension d'un ensemble commercial à l'endroit concerné essentiellement à cause du non respect des recommandations du SRDC sans qu'un motif justifiant que l'on s'en écarte soit avancé.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce