

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.68
SH/CRi

Nos Réf. : DGO6/CRIC/IQN/LTR/2017/0054/FOEo48-Viafobel

Le 21 février 2018

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité de commerce de détail avec extension de la SCN dans un ensemble commercial existant à Fosses-la-Ville Implantation d'un magasin Okaïdi à la place d'un magasin Blokker et extension de la SCN d'un magasin Point Carré

Brève description du projet

Projet : dans le complexe commercial Shop in stock (SCN de 13.706 m²) :

- la cellule C.13.1 Point Carré s'agrandit en reprenant la surface de la cellule C.13.2 Cocorico Sindroke ;
- la cellule C22 Blokker devient Okaïdi suite à la fermeture du Blokker ;
- la cellule C50 anciennement destinée à une activité de bureaux devient un magasin de jeux vidéo.

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 : le projet se situe, selon Logic, dans le nodule commercial Shop in Stock et en dehors des agglomérations identifiées par le SRDC. Le projet prévoit des achats semi-courants légers. La commune de Fosses-la-Ville fait partie du bassin consommation de Namur pour ce type d'achats (30 communes, situation d'équilibre selon le SRDC).

Demandeur : VIAFOBEL

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Référence légale</u> :	Article 39, al. 5, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	23 janvier 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	26 février 2018
<u>Autorité compétente</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales

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 les articles 21 et 26 de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis d'implantation commerciale faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un ensemble commercial existant transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 23 janvier 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 février 2018 afin d'examiner le projet ; que la demande est similaire à celle instruite en première instance et sur laquelle l'Observatoire du commerce avait émis un avis défavorable (avec note de minorité) ; que le dossier comporte des éléments nouveaux ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune a eu lieu ce même jour soit le 21 février 2018 ;

Considérant qu'il s'agit d'implanter un magasin Okaidi à la place d'un Blokker (SCN de 405 m²), un magasin de jeux vidéo et d'étendre la SCN d'un Point Carré dans un ensemble commercial existant ; que ce dernier présente actuellement une SCN de 13.706 m² ;

Considérant que l'objet de la demande ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet se situe dans un nodule commercial de Shop in Stock qui est classé comme nodule spécialisé en équipement semi-courant léger au SRDC ; que le SRDC effectue une description et établit des recommandations pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Espace commerçant planifié spécialisé dans l'équipement semi-courant léger, doté d'une accessibilité en transport en commun très variable (d'excellente à mauvaise), caractérisé par une dynamique très forte → Le plus souvent concurrentiel des centres traditionnels	<p>Éviter ce type de développement en dehors des agglomérations</p> <p>Au sein des agglomérations, format et localisation de ce type d'équipement à calibrer, au cas par cas, en fonction du potentiel</p> <p>Garantir le développement de ce type de nodule en complémentarité avec celui du centre principal d'agglomération</p> <p>Favoriser l'accessibilité en transport en commun de ce type de nodule</p>

Considérant qu'il ressort encore du SRDC que la commune de Fosses-la-Ville se situe dans le bassin de consommation (30 communes) de Namur pour les achats semi-courants légers ; que ledit schéma indique que le bassin de Namur présente une situation d'équilibre pour ce type d'achat ;

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 :**

Considérant que le projet a fait l'objet d'un octroi partiel (extension du Point carré) et d'un refus partiel (Okaidi et Shop for Geek) de permis par le fonctionnaire des implantations commerciales ; que le demandeur a introduit un recours à l'encontre de ce refus auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales par l'entremise du bureau 2Build Consulting ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences ;

Considérant que, lors de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis un avis partagé (cf. OC/17/AV.260) ; qu'une partie de la commission avait émis un avis défavorable sur l'opportunité générale du projet ainsi que sur le critère de protection de l'environnement urbain (sous-critère insertion de l'implantation commerciale dans les projet locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain) ; que pour l'essentiel, la position défavorable reposait sur l'extension de la SCN de l'ensemble commercial ; que des membres étaient par contre favorables ; que l'avis OC/17/AV.260 figure en annexe (cf. annexe 1) ;

Considérant que deux éléments neufs importants sont portés à la connaissance de l'Observatoire du commerce dans le cadre du recours ;

Considérant, en premier lieu, que le conseil du demandeur doute de la nécessité de solliciter un permis ainsi que cela est argumenté lors de l'audition et dans la motivation du recours (cf. recours contre refus partiel d'implantation commerciale – mémoire de la requérante) ; que, d'une part, un nouveau mesurage complet et plus précis des cellules a été effectué par rapport au dossier examiné en première instance ; qu'il en résulte que la SCN de l'ensemble commercial est augmentée de 44 m² (extension non soumise à PIC car inférieure à 300 m²) ; que, d'autre part, il n'y a pas modification *importante* de la nature des activités de commerces de détail à l'échelle du nodule commercial ;

Considérant, au vu de ces éléments, que l'Observatoire du commerce estime qu'il y a en effet lieu de s'interroger sur la nécessité d'obtenir un permis d'implantation commerciale ;

Considérant, en second lieu, que la commune s'est faite représenter lors de l'examen du dossier sur recours ; que par contre elle n'était pas présente lors de l'audition qui avait été organisée en première instance par l'Observatoire du commerce ;

Considérant que, dans le cadre de l'audition, la commune se dit préoccupée par la vitalité de son centre ce qui se traduit pas des opérations de rénovation urbaine ; qu'il ressort de l'audition que l'accent est mis sur l'amélioration de l'habitat ainsi que sur le développement de cheminement piétons permettant de faire la liaison entre le centre-ville et le complexe commercial ; que cet ensemble commercial date des années 1970 et qu'il convient d'y maintenir une activité sans pour autant l'étendre ; que la fonction de bureau ne fonctionne pas à cet endroit (cellule pour Shop for Geek inoccupée depuis 3 ans) ; que la

commune explique qu'il y a une complémentarité entre les commerces envisagés dans l'ensemble commercial et le centre-ville ; que le projet est de nature à renforcer les liens entre ces deux entités et qu'il s'inscrit adéquatement dans les projets de revitalisation menés par la commune ;

Considérant que l'Observatoire du commerce comprend mieux la politique de développement de la commune ainsi que sa position en faveur du projet ; que l'avis de l'Observatoire par rapport à l'opportunité du projet et à la protection de l'environnement urbain est unanimement favorable compte tenu des éléments neufs apportés dans le cadre du recours ; que, partant, les critères de délivrance sont désormais soit neutres soit rencontrés ; que la commission émet une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales ;

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'extension magasin Point Carré existant ainsi que l'implantation d'un magasin Okaïdi à la place d'un magasin Blokker et d'un magasin Shop for Geek dans un ensemble commercial existant à Fosses-la-Ville.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe 1 : OC/17/AV.260 – Avis de l'Observatoire du commerce émis lors de l'instruction de la demande en première instance

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet consiste à modifier de manière importante la nature des activités de commerce de détail d'un ensemble commercial existant. Il s'agit notamment d'étendre la SCN en équipement de la personne.

Il ressort de l'historique du dossier que l'ensemble commercial concerné a été autorisé récemment par la commune (permis socio-économique du 21 novembre 2013, permis d'urbanisme du 29 avril 2012) et qu'il a été étendu à plusieurs reprises. L'Observatoire a d'ailleurs été amené à se prononcer sur un agrandissement de 777 m² de SCN en semi-courant léger le 5 octobre 2016. Dans le cadre de l'avis émis, il était notamment favorable par rapport au réaménagement du drive-in en espaces verts. Par contre, il s'interrogeait par rapport à la délivrance des permis, notamment, à cause de la localisation périphérique et de la non conformité au plan de secteur. Il ressort encore de l'audition ainsi que de l'avis émis le 5 octobre 2016 que le centre-ville de Fosses-la-Ville fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine.

En l'espèce, l'Observatoire constate que, même s'il n'y a pas d'agrandissement « physique » de l'ensemble commercial, le projet implique à nouveau une augmentation de la SCN notamment par le biais de la transformation de bureaux en magasin. Par ailleurs, il attire l'attention sur le fait qu'un développement excessif de surfaces commerciales périphériques pourrait entraîner des conséquences néfastes sur le noyau urbain et réduire à néant les efforts menés dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine.

L'Observatoire du commerce est par conséquent défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné.

Note de minorité :

Selon deux membres de l'Observatoire, la demande est acceptable dans la mesure où il s'agit de réoccuper des locaux qui sont voués à rester vides si rien n'y est prévu. Ils sont donc favorables 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

L'objectif de ce sous-critère qui consiste, entre autres, « à favoriser l'accès au marché à des nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'un offre commerciale plus variée et ce, parmi les différents types d'achat (courants, semi-courants légers ou semi-courants lourds) »¹.

Le projet vise à implanter un magasin de vêtements pour enfants, un magasin d'équipement léger spécialisé dans le loisir et d'étendre un magasin de vêtements. Les nouvelles enseignes projetées ne sont pas présentes dans l'ensemble commercial. Cependant, le type de produits vendu s'inscrit dans l'équipement de la personne déjà bien présent sur le site.

¹ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, Vade-mecum, *Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, page 83.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'objectif de ce sous-critère vise, notamment, « à promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous offre commerciale pour un certain type d'achat »².

Il ressort du dossier administratif que le projet se situe dans le bassin de consommation de Namur pour l'équipement semi-courant léger et que ledit bassin présente une situation d'équilibre. L'ensemble Shop in Stock représente environ 80 % de l'offre commerciale de la commune laquelle est renforcée par le projet.

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

2. La protection de l'environnement urbain

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

L'avis émis par l'Observatoire du commerce le 5 octobre 2016 indique que « 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) ».

Sous réserve des liens effectifs qui seront créés entre le centre-ville et l'ensemble commercial dans le cadre de la rénovation urbaine, l'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

Ce sous-critère vise, selon le vade-mecum, « à garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique [et] à 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 »³. Le document précise également que « l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.) »⁴.

L'avis que l'Observatoire a émis le 5 octobre 2016 par rapport à l'extension de l'ensemble Shop in Stock indiquait, par rapport à ce sous critère, qu'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

² Idem.

³ Idem.

⁴ SPW, *Op. cit.*, page 83

privés⁵. Il ressort 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 ».

En l'espèce, l'Observatoire attire l'attention sur le fait qu'il s'agit à nouveau d'étendre la SCN en équipement léger. Il convient d'attirer l'attention des autorités communales sur les effets néfastes d'un développement commercial périphérique progressif qui peut, à un moment donné, devenir excessif. Il convient de limiter l'extension de cet ensemble commercial sous peine d'impacter le centre-ville et les commerces qui pourraient s'y développer et contribuer à l'animation de celui-ci (objectif recherché par la rénovation urbaine en cours). Enfin, l'Observatoire constatait que le projet précédent ne répondait pas au SRDC et au schéma de développement communal mais que certains éléments plaidaient en faveur du projet (volet visant à réaménager une partie de l'ensemble). Tel n'est pas le cas en l'espèce. 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 (ex. éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations). L'Observatoire considère que le projet ne présente aucune spécificité de nature à justifier que l'on s'en écarte.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous critère n'est pas rencontré.

Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire ne partagent pas ce point de vue. Ils estiment que le projet permet une réoccupation de locaux qui seront vides si rien n'est envisagé et qu'il présente une ampleur modeste. Ainsi ils estiment que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du formulaire Logic ainsi que du dossier administratif que le projet entraîne une perte de 2 emplois équivalent temps plein.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

⁵ Cf. <http://furlan.wallonie.be/FossesRenoUrb>

Il ressort du dossier administratif que le demandeur veillera au respect la législation sociale et du travail en vigueur.

Le projet respecte, selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Selon le vade-mecum, « *ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de : favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services [et] de promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun. Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux* »⁶.

Le nodule est situé dans le prolongement immédiat du tissu bâti. Il est aisément accessible en voiture. Le document Logic indique que l'endroit est desservi par les transports en commun et qu'il est accessible à pied ou en vélo. Il ressort en outre de l'avis précédemment émis par l'Observatoire du commerce, dans le cadre d'une précédente demande dans cet ensemble commercial, que la liaison entre le centre-ville et l'ensemble allait être renforcée lors de l'opération de rénovation urbaine. Quoi qu'il en soit, la conception et la localisation du Shop in Stock feront que les chalands s'y déplaceront probablement et majoritairement en voiture.

Au vu des éléments établis ci-dessus, le projet est sans impact par rapport à ce sous critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'inscrit dans un ensemble commercial existant facilement accessible en voiture car situé le long de la Ng22 reliant Châtelet à Floeffe. Il ressort du formulaire Logic qu'un rond-point a été créé en 2012. En outre, il y a un parking de 717 places. Aucun aménagement supplémentaire ne devra être réalisés pour permettre l'accès et la circulation sur le site dans le cadre du projet.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la législation remarque que le critère de protection de l'environnement urbain n'est pas rencontré. Il convient d'arrêter l'extension de ce centre commercial sous peine d'annihiler les efforts menés dans le cadre de la rénovation urbaine menée par les autorités communales. Par ailleurs, la philosophie de l'ensemble commercial, laquelle est renforcée par le projet, n'est pas en phase avec les recommandations du SRDC et rien ne justifie que l'on s'en écarte encore. Par ailleurs, le projet présente un impact neutre par rapport à d'autres sous-critères. L'Observatoire du commerce émet donc une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

Note de minorité :

⁶ Vade-mecum, p. 86.

Deux membres ont estimé que les critères étaient rencontrés compte tenu de la faible importance du projet et du fait qu'aucun agrandissement physique n'était envisagé. Ils émettent donc une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité de la demande. Il a également émis une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un avis **défavorable** en ce qui concerne la modification importante de la nature de l'activité de commerce de détail avec extension de la SCN (350 m²) dans un ensemble commercial existant à Fosses-la-Ville.

Note de minorité :

Deux membres sont favorables en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Ils ont d'ailleurs émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. Ils émettent un avis favorable en ce qui concerne la modification importante de la nature de l'activité de commerce de détail avec extension de la SCN (350 m²) dans un ensemble commercial existant à Fosses-la-Ville



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce