

AVIS n° 65

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Fosses-la-Ville

Avis adopté le 06/06/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Aggrandissement d'un ensemble commercial existant (augmentation de 1.905 m ² pour atteindre une SCN totale de 15.655 m ²). Il y aura 1 magasin Jysk, un opticien et 2 cellules prévues pour du semi-courant léger (enseignes pas encore définie)
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Namur, 6 5070 Fosses-la-Ville (Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat, d'activité économique mixte et zone agricole
<u>Situation au SRDC :</u>	Pas d'information pour la commune de Fosses-la-Ville. Selon Logic, le projet se situe dans le nodule de Shop in Stock (nodule spécialisé en semi-courant léger). Le projet se situe dans le bassin de consommation de Namur et prévoit des achats semi-courants légers (équilibre) et semi-courants lourds (sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Vilerger SA

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	18/04/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	16/06/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 91, alinéa 3, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/FOE048/2018-0230
<u>DGO4 :</u>	---
<u>Commune :</u>	---

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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 18 avril 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 mai 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune de Fosses-la-Ville a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, concerne l'extension d'un ensemble commercial ; que cet agrandissement représente une SCN de 1.905 m² ;

Considérant que la commune de Fosses-la-Ville ne se trouve pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC :

Considérant que, selon Logic, le projet se situe dans le nodule commercial de Shop in Stock qui est classé en tant que nodule spécialisé en semi-courant léger; que le SRDC dernier émet les recommandations suivantes 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 que des achats de type semi-courant léger et semi-courant lourd sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ces courants d'achats, la commune de Fosses-la-Ville fait partie du bassin de consommation de Namur (situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et de sous offre pour les achats semi-courants lourds) ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat, en zone d'activité économique mixte et en zone agricole au plan de secteur ;

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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que de celles résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

La demande vise à étendre un ensemble commercial existant à concurrence de 1.905 m² de SCN, ce qui portera la SCN totale de celui-ci à 15.655 m². Il s'agira d'y implanter un magasin de meubles Jysk (SCN de 1.271 m²) ainsi qu'un opticien (93 m² de SCN). Deux autres cellules, de respectivement 446 m² et 95 m², seront créées et prévues pour de l'équipement de la maison ainsi que pour de l'équipement de loisir et/ou professionnel. Les enseignes destinées à occuper ces cellules ne sont pas encore connues.

L'Observatoire du commerce a déjà émis des avis par rapport à l'ensemble commercial Shop in Stock¹. Ceux-ci étaient nuancés et partagés (note de minorité). La préoccupation de l'Observatoire

¹ Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial (OC/16/AV.215 du 5 octobre 2016), avis relatif à une demande permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de

du commerce par rapport à l'extension et la compatibilité de celle-ci avec le SRDC transparaît dans ces avis. Il faut comprendre de ceux-ci qu'il n'y a pas lieu d'étendre de manière excessive l'ensemble commercial Shop in Stock. Cette position figure en filigrane dans les avis nuancés de l'Observatoire. Actuellement, l'Observatoire estime que le développement commercial de cet ensemble est suffisamment mature. Il considère qu'il n'y a pas lieu de l'agrandir à nouveau et ce, d'autant plus, qu'il s'agit de construire de nouveaux bâtiments. Il en veut pour preuve qu'il n'est pas certain que toutes les cellules seront occupées (2 des 4 cellules sont encore en cours de commercialisation). Les 2 autres cellules sont destinées à un opticien (déjà présent au centre) et à un magasin Jysk (présent à Sambreville). Par ailleurs, l'Observatoire est d'avis que l'implantation, même de semi-courant lourd, est de nature à fragiliser le pôle. Parallèlement à cela, il ressort de l'audition que des services qui sont plutôt de proximité devraient s'y implanter (banque, mutuelle). Enfin, il n'y a aucune garantie formelle que le projet constitue la dernière demande d'extension de cet ensemble commercial.

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

Note de minorité :

Deux membres sont favorables par rapport à l'opportunité générale du projet. Ils motivent leur position en tenant compte du fait que le demandeur indique lors de l'audition qu'il s'agit de la dernière phase d'agrandissement de cet ensemble. Ce projet permet donc d'achever le développement commercial de la zone lequel se fait en complémentarité de l'offre du centre ville.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Ce sous-critère vise à favoriser l'accès au marché à des nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce, parmi les différents types d'achats (courants, semi-courants légers et semi-courant lourds).

L'Observatoire du commerce remarque que deux enseignes sont prévues pour occuper une partie des cellules qui seront créées. D'une part, il s'agit d'un magasin de meubles non présent à Fosses-la-Ville. Il s'agit donc d'un nouveau prestataire de service pour les habitants de la commune. Cependant ce fait est à tempérer puisque, à une échelle plus large, l'Observatoire sait qu'il y a un magasin du même type et de la même enseigne à Sambreville. D'autre part, un opticien viendra s'installer dans les nouveaux bâtiments. Il s'agit en réalité d'une seconde implantation d'un opticien qui exerce au centre de Fosses-la-Ville. Bien que l'arrivée des ces enseignes favorise le mix commercial de l'ensemble Shop in Stock, il n'y a pas réellement de nouveau prestataire à l'échelle communale ou à une échelle plus large.

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

l'activité de commerce de détail avec extension de la SCN (OC/17/AV. 264 du 19 septembre 2017) et avis sur recours de cette demande (OC/18/AV.68 du 21 février 2018).

2.1.2. Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité

Ce sous-critère vise à éviter les situations commerciales extrême de sur et sous offre commerciale qui risquent d’entraîner une rupture d’approvisionnement de proximité pour le consommateur. L’un de ses objectifs consiste à éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d’engendrer un important déséquilibre entre l’offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l’attractivité commerciale sur un territoire donné.

L’Observatoire du commerce estime que l’on se trouve à un moment charnière en matière de développement commercial à Fosses-la-Ville. Il ne comprend pas bien la cohérence du mix demandé. Différents éléments montrent qu’il est temps d’arrêter le développement du complexe commercial Shop in Stock. D’abord, il ressort de l’audition que, si l’ensemble était encore étendu des activités sont prêtes à quitter le centre ville puisque des services financiers ou aux personnes sont susceptibles de venir s’y installer (banque, mutuelle, soins du corps) alors qu’il s’agit d’activités de proximité par essence. Ensuite, une enseigne de meubles Jysk devrait s’installer alors qu’elle est présente à Sambreville. A cet égard, si l’Observatoire entend les arguments du demandeur (offre plus importante, pas même type de marché), il n’en demeure pas moins qu’il y a lieu de s’interroger sur la cohabitation de ces deux magasins à une échelle plus large que la commune. La même réflexion peut être menée en ce qui concerne l’implantation du magasin d’optique (seconde implantation d’un exploitant situé en centre-ville). En définitive, il s’agit de renforcer de manière significative un pôle commercial périphérique et éloigné de poches d’habitat, ce qui risque d’entraîner une rupture d’approvisionnement de proximité dans la mesure où un développement commercial trop important affaiblit le centre.

Ainsi, l’Observatoire du commerce estime que ce sous critère n’est pas respecté.

Note de minorité :

Deux membres estiment que ce sous-critère est respecté, le développement commercial de la zone étant en phase terminale.

2.2. La protection de l’environnement urbain

2.2.1. Vérification de l’absence de rupture d’équilibre entre les fonctions urbaines

Dans ses avis précédents, l’Observatoire du commerce mettait en évidence le lien entre le projet de rénovation urbaine de la commune et le développement de l’ensemble commercial, l’idée étant que rééquilibrer les fonctions sur le territoire. L’Observatoire estime que le projet respecte ce sous-critère à condition que des liens effectifs soient créés entre le centre-ville et l’ensemble commercial. Si tel n’était pas le cas, l’Observatoire craint que l’extension progressive de l’ensemble commercial ne conduise au développement d’un espace monofonctionnel périphérique préjudiciable au centre.

2.2.2. L’insertion de l’implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

L’Observatoire estime qu’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 alors que ces derniers contribuent à l’animation de celui-ci (objectif recherché par la rénovation urbaine en cours). 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 le SRDC (ex. éviter le développement de ce type de nodule en dehors des

agglomérations). L'Observatoire considère que le projet, qui prévoit une augmentation significative de surface de vente nette (près de 2.000 m² de SCN), ne présente aucune spécificité de nature à justifier que l'on s'en écarte.

Par ailleurs, dans ses précédents avis, dont ceux qui étaient favorables, l'Observatoire se questionnait déjà par rapport aux extensions successives de l'ensemble commercial Shop in Stock. En l'espèce, l'Observatoire estime que la situation commerciale a évolué puisque des extensions du complexe ont eu lieu. Il considère qu'il n'y a pas d'éléments particuliers de nature à justifier une nouvelle extension de la surface commerciale. Au contraire, des services de proximité (banque, mutuelle) entendent s'implanter dans cet ensemble périphérique. Ensuite, les enseignes destinées à occuper les lieux sont en partie inconnues et les autres déjà présentes dans la commune ou à côté (opticien, Jysk). Ceci témoigne, selon l'Observatoire, que l'appareil commercial de cette zone est mature et qu'il ne convient pas de le développer davantage.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté et que ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

Note de minorité :

Deux membres ne partagent pas ce point de vue. Le demandeur indique en effet lors de l'audition qu'il s'agit de la dernière phase d'extension du projet. Ces membres estiment que le projet permet d'achever le développement commercial de la zone.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que 24 emplois supplémentaires seraient créés à la suite de l'extension soit 10 temps plein et 14 temps partiel. Il a cependant lieu de s'interroger par rapport aux projections transmises. D'une part, parce que les enseignes qui vont occuper 2 des 4 cellules commerciales créées ne sont pas connues et qu'il est donc difficile de prévoir exactement le nombre d'emplois qui sera créé. D'autre part, les commerces connus (Jysk et l'opticien) présentent déjà des implantations à proximité du projet, ce qui peut avoir un impact en termes d'emplois. Quoiqu'il en soit, il y aura une création d'emplois. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Pour ce sous-critère, le dossier reprend des formulations types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce. Il n'y a donc pas d'informations disponibles permettant d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

En termes de mobilité, la situation de l'ensemble commercial Shop in Stock est inchangée par rapport aux précédentes demandes. 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 des avis précédemment émis par l'Observatoire du commerce pour cet ensemble commercial que la liaison entre le centre-ville et ledit 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.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Il ressort des éléments figurant dans le dossier administratifs (en ce compris les antécédents) que le site dispose des équipements nécessaires à son accessibilité et à la circulation. Des aménagements ont eu lieu lors des phases précédentes (rond-point, parking). L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet n'est pas en adéquation avec le critère de protection de l'environnement urbain de manière manifeste. L'Observatoire considère que le développement commercial de cette zone a atteint sa limite, en témoigne le fait que des activités de proximité (notamment situées dans le centre) comptent s'y implanter. Il s'interroge également par rapport aux enseignes projetées qui sont soit présentes à Fosses-la-Ville ou à Sambreville soit inconnues. Ceci met en évidence la difficulté de trouver de nouveaux occupants et que, partant, il y a un risque de saturation commerciale. L'Observatoire émet par conséquent une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

Note de minorité :

Deux membres n'ont pas abouti à la même conclusion. Ils estiment que, dans la mesure où il s'agit de la dernière phase de développement de l'ensemble commercial, l'extension est admissible.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'extension de l'ensemble commercial Shop in Stock. Il a également émis une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis défavorable** en ce qui concerne l'extension d'un ensemble commercial SCN supérieure à 2.500 m² 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 l'extension d'un ensemble commercial existant à Fosses-la-Ville



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce