

## AVIS n° 3

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la création nouvelle d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Fosses-la-Ville (recours)

Avis adopté le 27/01/2020

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Construction d'un magasin TRAFIC (surface brute 2.028 m <sup>2</sup> , surface nette 1.621 m <sup>2</sup> ) avec un parking partiellement localisé sous le magasin (en raison du relief du terrain, 3 faces totalement ouvertes) et de 2 petits immeubles totalisant 12 appartements.
<u>Localisation :</u>	Rue Donat, - 5070 Fosses-la-Ville (Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Pas d'information par rapport à la commune de Fosses-la-Ville. Le projet se situe dans le bassin de consommation de Namur pour les achats semi-courants légers (équilibre) et de Charleroi pour les achats semi-courants lourds (sous-offre).
<u>Demandeur :</u>	ISND S.A.

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	6/01/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	09/02/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 101, §4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.3.AV SH/cr
<u>CRIC :</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 1er du Code de l'environnement ; vu les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré 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 conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la création d'un nouveau commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 6 janvier 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 janvier 2020 afin d'examiner le projet ; que ce dernier est en tout point identique à celui précédemment examiné et que le dossier ne comprend pas d'éléments significatifs nouveaux ; que, dans ce contexte, l'Observatoire estime être suffisamment éclairé ; qu'aucune audition n'a donc été organisée dans le cadre du recours ;

Considérant que le projet vise, notamment, à construire un magasin d'une SCN de 1.621 m<sup>2</sup> ; que le projet est mixte dans la mesure où l'édification de 2 petits immeubles à appartements est prévue (12 unités) ;

Considérant que des achats semi-courants légers (1.379 m<sup>2</sup>) sont envisagés et que le projet se situe dans le bassin de consommation de Namur pour ce type d'achat (situation d'équilibre selon le SRDC) ; Que le projet envisage également des achats semi-courants lourds (242 m<sup>2</sup>) et qu'il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour ce type d'achat (situation de sous-offre selon le SRDC) ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat 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 Commission de recours sur les implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

### Avis de l'Observatoire du commerce

Le projet vise à construire un magasin Trafic (surface brute 2.028 m<sup>2</sup>, surface nette 1.621 m<sup>2</sup>) avec un parking partiellement localisé sous le magasin (en raison du relief du terrain, 3 faces totalement ouvertes) et 2 petits immeubles totalisant 12 appartements.

Il ressort du dossier administratif que le collège communal de Fosses-La-Ville a octroyé le permis sous conditions. Un tiers a introduit un recours à l'encontre de cette décision. Lors de l'instruction de la demande, le rapport de synthèse était favorable moyennant le respect de certaines conditions lesquelles sont en réalité intégrées dans la décision contestée. L'Observatoire avait remis un avis favorable très nuancé (nécessité de prise en considération du projet de rénovation urbaine et réalisation d'une étude de mobilité). Un membre était défavorable quant au projet.

En ce qui concerne le volet commercial, le projet est en tout point identique à celui qui a été examiné lors de l'instruction de la demande en première instance. L'Observatoire du commerce avait remis un avis favorable (avec une note de minorité défavorable) lors de l'examen de la première demande concernant ce projet le 6 septembre 2019 (OC.19.100.AV). Dans la mesure où ce dernier est exactement le même sur le plan commercial, l'Observatoire ne voit pas en quoi il s'aurait émettre un avis différent de celui remis sur la première demande. Par ailleurs, l'Observatoire du commerce comprend en examinant le permis attaqué que les conditions qui y sont indiquées ont notamment pour objet de répondre aux remarques figurant dans la motivation du recours (par ex. verdurisation et plantation). Il recommande que ces conditions soient formulées de manière plus précise, claire et non sujette à interprétation ainsi que le demande le requérant.

Au vu de ces éléments qui doivent être pris en considération, l'Observatoire du commerce réitère l'**avis favorable** (avec une note de minorité défavorable) précédemment émis et qui est repris en annexe.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce

## **Annexe : Avis du 6 septembre 2019 relatif à à une demande de permis intégré pour la création nouvelle d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Fosses-la-Ville (OC.19.100.AV)**

### **1. Examen au regard de l'opportunité générale**

Le projet vise à construire un magasin Trafic d'une SCN de 1.621 m<sup>2</sup>. Il est mixte dans la mesure où 2 petits immeubles totalisant 12 appartements sont également prévus.

Le projet est localisé en bordure du centre de Fosses-la-Ville. Selon l'Observatoire du commerce il s'agit d'un endroit qui correspond au type de développement commercial prôné par la Wallonie. En outre, le projet est mixte puisqu'il prévoit la coexistence entre une activité de distribution et une activité d'habitat. Ainsi, par rapport à ces éléments, l'Observatoire est favorable en ce qui concerne le principe de l'établissement du magasin Trafic à l'endroit concerné.

L'Observatoire du commerce comprend, suite à l'audition du représentant de la commune, que Fosses-la-Ville est en mutation. Des projets sont réalisés afin de reconfigurer et de redynamiser celle-ci. La commune indique qu'elle est dans l'attente des avis de commissions communales (commission locale de développement rural, commission de rénovation urbaine) sur lesquels elle s'appuiera pour forger son opinion.

Selon l'Observatoire, le projet a été plutôt conçu de manière autonome. Il aurait pu être mieux intégré aux développements menés par la commune dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine. Cela pourrait se faire, par exemple, au travers d'une liaison avec la promenade urbaine projetée qui se situe au nord du site. Une collaboration et des discussions entre les autorités et le promoteur de projet doivent être menées dans ce sens.

L'Observatoire fait également remarquer que la mobilité doit faire l'objet d'une attention particulière. Le magasin va générer un flux de véhicules (160.000 visiteurs/an) non négligeable. En corollaire de cela, des aménagements de voirie permettraient de créer un effet de porte, le projet étant localisé en entrée de ville.

L'Observatoire du commerce est par conséquent favorable en ce qui concerne le principe d'établir un magasin Trafic à l'endroit concerné. Il convient néanmoins que le promoteur et les autorités communales poursuivent le dialogue afin que le projet s'intègre de manière cohérente aux projets de développements qui sont en cours à Fosses-la-Ville et, plus spécifiquement, en ce qui concerne la mobilité et l'articulation du projet à la rénovation urbaine.

#### Note de minorité :

Un membre estime que le volet relatif à la mobilité n'a pas été suffisamment analysé. Il craint que le magasin ne soit à la source de problèmes de circulation au vu de sa proximité avec le centre-ville et du flux d'automobilistes qui résultera de l'activité. Il n'est donc pas pertinent à l'endroit concerné.

## **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**

L'Observatoire du commerce a examiné avec attention les arguments développés par le demandeur dans le dossier de demande de permis. Il comprend que la vocation de l'appareil commercial de Fosses-la-Ville est supra locale grâce au développement du site Shop in Stock. L'arrivée du magasin Trafic renforcerait cette attractivité en lui conférant plus de mixité.

En outre, le complexe Shop in Stock comprend un magasin Action. Le représentant de la chaîne Trafic précise lors de l'audition que les deux enseignes (Trafic et Action) sont à distinguer. La première entend se repositionner afin de se distinguer de la seconde. Il s'agit de s'orienter vers du moyen de gamme, avec des produits de qualité pour les achats courants non alimentaires. En outre, chez Trafic, l'offre est permanente alors que chez Action il y a des rotations permanentes de produits.

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

#### **2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité**

Il ressort du dossier administratif que la commune de Fosses-la-Ville, qui a une vocation supra locale, présente des caractéristiques socio-démographiques favorables (revenus supérieurs à la moyenne régionale, croissance démographique importante) de nature à absorber l'offre qui sera proposée par Trafic. En outre, la zone de chalandise représente un peu plus de 28.500 habitants. Aucun déséquilibre n'est à craindre consécutivement à l'arrivée du magasin.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité. Ce sous-critère est respecté.

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

---

#### **2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines**

Le projet se situe en bordure du centre de Fosses-la-Ville. L'environnement du site est caractérisé par une multiplicité des fonctions (services administratifs en face, habitat, commerce à l'est - dans le complexe Shop in Stock). Le projet est en lui-même mixte puisque 12 appartements sont projetés. L'Observatoire du commerce conclut que le projet participe adéquatement à la mixité des fonctions présentes à l'endroit concerné. Ce sous-critère est rencontré.

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

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur. Il n'y a pas de schéma de développement communal ou de schéma d'orientation local applicable à l'endroit concerné. Par contre, le représentant de la commune présent lors de l'audition a mis en évidence la politique de redynamisation qui est menée à Fosses-la-Ville. Le projet constitue l'une des premières grosses interventions à apprécier au regard de cette politique. Il serait mal venu que celle-ci ne remette en cause les efforts effectués par la ville en termes de dynamisation. La commune n'est pas opposée à la

venue de l'enseigne sur son territoire (d'ailleurs les rapports avec l'enseigne ont été de bonne qualité) mais préconise un autre type de commerce à l'endroit concerné (petites cellules dédiées à de l'équipement de la personne, une épicerie fine ou encore de l'Horeca,..). Par ailleurs, elle attend d'être éclairée par la remise d'avis de certaines instances locales préalablement à sa prise de décision finale.

L'Observatoire du commerce comprend la position des autorités locales. Par rapport au projet qui lui est présenté, il regrette le manque d'articulation entre celui-ci et la dynamique de rénovation urbaine enclenchée par la commune. Il aurait par exemple été intéressant de réaliser une liaison entre le boulevard urbain (situé en nord du projet) et le futur magasin. Le projet est exclusivement tourné vers la N922. Il manque d'articulation avec le tissu bâti avoisinant et les projets envisagés dans le cadre de la rénovation urbaine alors qu'il conviendrait de faire en sorte qu'il participe pleinement à cette politique de rénovation.

En outre, le projet est situé en bordure du centre-ville. L'Observatoire remarque les efforts effectués par le demandeur pour répondre aux desiderata de la commune (maintien du mur en pierre par exemple). Néanmoins, il estime qu'il y a moyen de l'améliorer afin d'obtenir un bel effet de porte.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que des améliorations pourraient être apportées afin que le projet participe à la politique de redynamisation urbaine menée par la commune de Fosses-la-Ville. Les échanges entre promoteur et autorités locales doivent être poursuivis. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

### **2.3. La politique sociale**

---

#### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif que Trafic annonce 12 emplois nouveaux à Fosses-la-Ville (5 temps plein et 7 temps partiel). Des emplois supplémentaires restent envisageables en fonction de l'évolution du chiffre d'affaire.

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

#### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

Par rapport à ce sous-critère, le dossier administratif mentionne que tous les emplois seront à durée indéterminée et que ceux-ci ne requièrent pas de compétences particulières et/ou élevées. Ces emplois seront exercés sous l'égide de la commission paritaire 311. Les infrastructures seront neuves. L'Observatoire du commerce estime par ailleurs que la proportion entre emplois à temps plein et temps partiel est admissible. Il rappelle également que Trafic est une enseigne wallonne soucieuse des conditions de travail de ses collaborateurs. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

---

#### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet est situé le long de la N922 qui constitue un axe de pénétration en direction du centre de Fosses-la-Ville. Il s'inscrit dans un environnement urbanisé et multifonctionnels (habitat, services administratifs espace Winson). Il prévoit également des logements sur le site ce qui permettra aux futurs occupants de réaliser leurs achats à pied. L'Observatoire estime cependant que des

améliorations en vue de faciliter l'accessibilité piétonne pourraient être réalisés (passage piétons, connexion avec d'autres espaces de la commune, cf. supra). Il ressort enfin du dossier administratif que le site est desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre partiellement ce sous-critère.

#### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le magasin bénéficiera d'un parking de 77 places. Comme cela a déjà été signalé à plusieurs reprises, l'Observatoire estime que des connexions (notamment piétonnes) doivent être réalisées entre le projet et d'autres parties de la commune (promenade urbaine par ex.). En outre, le formulaire Logic indique 160.000 visiteurs par an, ce qui n'est pas négligeable. Ainsi, l'Observatoire craint que l'afflux de clients n'entraîne des difficultés en termes de circulation et ce d'autant plus que l'on se trouve en abord d'un centre-ville. L'Observatoire préconise donc qu'une réflexion en termes d'aménagements soit réalisée afin d'intégrer le projet dans la dynamique de rénovation urbain et d'accentuer l'effet de porte (voire repenser l'aménagement de cette voirie comme traversée du centre-ville). Une concertation avec les différents acteurs concernés doit être menée pour aboutir à une meilleure cohérence entre les projets menés sur le territoire local. L'Observatoire conclut au vu de ces éléments que le projet ne respecte pas totalement ce sous-critère.

##### Note de minorité :

Un membre estime que le projet engendrera certainement des problèmes de mobilité et que ceux-ci n'ont pas été clairement mis en évidence dans le dossier. Il considère que, au vu de l'ampleur du programme et du flux que le magasin va générer, que l'impact en termes de mobilité sera trop important et qu'il ne pourra être résolu. Il estime que le non-respect de ce sous-critère justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

### **3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES**

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation, conclut que ledit projet respecte le critère de protection du consommateur et celui de la politique sociale. Il est cependant plus mitigé en ce qui concerne la protection de l'environnement urbain et la contribution à une mobilité plus durable. Il considère que le dialogue avec les autorités doit être poursuivi afin de faire en sorte que le projet participe à la politique de redéploiement de la commune de Fosses-la-Ville. Tel qu'il est présenté, le projet semble déconnecté de la rénovation urbaine menée par la ville alors qu'il convient de l'y intégrer. L'Observatoire rappelle que, dans le cadre de l'évaluation globale, des critères peu satisfaisants peuvent être compensés par des critères très satisfaisants. Le projet est perfectible et des améliorations peuvent être apportées.

Dans ce contexte, l'Observatoire du commerce émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.



Note de minorité :

Un membre ne partage pas ce point de vue. Il estime que même si le projet était amélioré du point de vue de son intégration à la politique de rénovation urbaine, les problèmes de circulation qu'il engendrerait justifient à eux seuls qu'il ne soit pas satisfait à la demande. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères de délivrance du volet commercial de la demande.

**4. CONCLUSION**

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne le principe de l'établissement d'un magasin Trafic à l'endroit concerné. Il a émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il recommande cependant que le projet soit amélioré sur deux points. D'une part, il faut qu'il soit intégré à la politique de rénovation urbaine menée par la commune de Fosses-la-Ville. D'autre part, les problèmes de mobilité doivent être mieux appréhendés, ce qui pourrait être réalisé au travers d'une étude de mobilité. Dans ce contexte et à ces conditions, l'Observatoire du commerce est **favorable** au principe de l'implantation d'un magasin Trafic d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Fosses-la-Ville.

Note de minorité :

Un membre n'est pas favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale négative du projet au regard des critères de délivrance du permis établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. Il estime que les problèmes de mobilité que le projet est susceptible de générer seront trop importants. Il ne voit pas de solution par rapport au programme proposé et qui permettraient de résoudre cette problématique. Il émet un avis défavorable en ce qui concerne l'implantation d'un magasin Trafic d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Fosses-la-Ville.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce