

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.353
JH/CRi
Le 6 décembre 2017

Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin « Bio-Planet » à Mont Saint-Guibert

Projet de création d'un magasin
d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet concerne l'implantation d'un magasin « Bio-Planet » à Corbais, commune de Mont Saint-Guibert. Le projet nécessite la destruction de quelques maisons pour ensuite construire le magasin d'une surface commerciale nette de 650 m².

Localisation : rue Haute n°2-4 à Corbais, commune de Mont Saint-Guibert.

Situation au plan de secteur : zone d'habitat à caractère rural.

Situation au SRDC :

Le projet est situé à Corbais, commune de Mont Saint-Guibert. Il est repris au sein du bassin de consommation de Wavre - Louvain-la-Neuve qui est en situation de forte sous-offre pour les achats alimentaires. Le formulaire « Logic » renseigne le projet au sein du nodule commercial de Corbais qualifié de nodule de soutien de (très) petite ville.

Le Schéma Régional de Développement Commercial effectue les recommandations suivantes pour les nodules de soutien de (très) petite ville :

- ✓ Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville ;
- ✓ Éviter ce type de développement au sein des agglomérations ;
- ✓ Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » ;
- ✓ Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes.

Demandeur : Bio-Planet sa.

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales.
<u>Référence légale</u> :	Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.
<u>Date de réception du dossier</u> :	8 novembre 2017
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	12 décembre 2017
<u>Autorités compétentes</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 1er du Code de l'environnement ; les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégré doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'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'implantation commerciale d'un magasin à Mont Saint-Guibert transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 8 novembre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a été saisi de la demande en première instance ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 juillet 2017 afin d'examiner le projet en première instance ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu le 5 juillet 2017 ; que la commune de Mont Saint-Guibert a été invitée en juillet 2017 mais a demandé de l'excuser ; que le projet n'a pas fondamentalement évolué ;

Considérant que le projet consiste en l'implantation d'un magasin « Bio-Planet » d'une surface commerciale nette de 650 m² ; que cette implantation nécessite la destruction de quelques maisons délabrées ; que le projet se localise à l'angle du carrefour entre la Grand'Route et la rue Haute à Corbais ;

Considérant que le projet se localise à Corbais au sein de la commune de Mont Saint-Guibert ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Wavre – Louvain-la-Neuve qui est en situation de forte sous-offre au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats alimentaires ;

Considérant que le formulaire « Logic » renseigne que le projet est localisé au sein du nodule commercial de Corbais reconnu comme « nodule de soutien de (très) petite ville » ;

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 demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision tacite de la commune de Mont Saint-Guibert refusant le permis intégré ; 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 (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis l'avis suivant :

« 1. Examen au regard de l'opportunité générale »

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un magasin alimentaire à Corbais. L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial et qu'il favorise la mixité commerciale du bassin de consommation de Wavre – Louvain-la-Neuve. Enfin, il apprécie que le demandeur engage une majorité de son personnel à temps plein.

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

Le projet consiste en l'implantation d'un magasin spécialisé dans l'alimentation biologique « Bio-Planet » à Corbais à l'est de la commune de Mont Saint-Guibert et au sud de l'agglomération de Louvain-la-Neuve. L'Observatoire du commerce estime que la mixité commerciale du bassin de consommation de Wavre – Louvain-la-Neuve mais également de la commune de Mont Saint-Guibert sera enrichie par l'arrivée du projet. En effet, ce dernier favorise l'accès au marché à un nouveau prestataire de service qui développe une offre commerciale plus variée, notamment dans l'alimentation biologique. En ce sens, l'Observatoire du commerce considère que l'implantation commerciale projetée permettra de maintenir, protéger et améliorer l'offre commerciale existante.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Wavre – Louvain-la-Neuve. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le magasin projeté propose une offre commerciale dans le domaine des achats alimentaires. Le projet dessert essentiellement la commune de Mont Saint-Guibert au sein du bassin de consommation de Wavre

– Louvain-la-Neuve. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation de forte sous-offre pour les achats alimentaires.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce estime que le projet permet de combler une situation locale de sous-offre commerciale en matière alimentaire. Il contribue ainsi à éviter une situation extrême de sous-offre commerciale risquant d'engendrer un déséquilibre entre l'offre et la demande, notamment à l'échelle du bassin de consommation de Wavre – Louvain-la-Neuve.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. La législation en vigueur précise qu'une activité de distribution peut y être autorisée pour autant qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'elle soit compatible avec le voisinage.

Dans les faits, la Grand'Route, route régionale, est bordée par des activités commerciales et économiques de telle sorte que le projet sera compatible avec son voisinage. Par ailleurs, le centre du village de Corbais est davantage dédié à la fonction résidentielle mais également à l'horeca et à de petits commerces. Ainsi, la zone d'habitat à caractère rural du village de Corbais n'est pas mise à mal par le projet.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à Corbais et de manière plus large à la commune de Mont Saint-Guibert.

L'Observatoire du commerce estime que le magasin projeté est parfaitement complémentaire avec l'offre commerciale du bassin de consommation de Wavre – Louvain-la-Neuve et se localise à un endroit compatible avec une offre en achat alimentaire. Ainsi, le projet permet à son échelle de contribuer à la dynamisation de la commune de Mont Saint-Guibert.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le cadre de vie des quartiers existants de Corbais et Mont Saint-Guibert est préservé et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

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

Le magasin projeté, d'une surface commerciale nette de 650 m², propose une offre commerciale dans les achats alimentaires. L'Observatoire du commerce considère que ce type d'offre commerciale a parfaitement sa place en bordure d'un village tel que Corbais et le long d'une route régionale.

Le projet se localise au sein du nodule commercial « Corbais » reconnu comme un nodule de soutien de (très) petite ville. Le Schéma Régional de Développement Commercial recommande pour ce type de nodule de maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville. A cet égard, le projet respecte cette recommandation puisqu'il propose une offre commerciale alimentaire de moyenne surface qui ne pourrait pas prendre place au cœur du village de Corbais. Cette offre commerciale apparaît complémentaire à ce qui existe déjà dans l'entité.

Le Schéma Régional de Développement Commercial recommande également d'éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération ». A ce niveau, l'Observatoire du commerce

considère que le projet consiste en un magasin de proximité et permet au contraire de répondre à une demande locale.

Par ailleurs, suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce constate que le projet nécessite la destruction de deux maisons dont l'une en très mauvais état. A cet égard, le projet permettra de revaloriser cet espace du territoire qui ne présente pas un environnement urbain propice à l'habitat résidentiel.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Wavre – Louvain-la-Neuve. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En termes d'emploi, « Bio-Planet » envisage d'engager 10 personnes dont 8 à temps plein. L'Observatoire du commerce se réjouit de ces créations d'emplois et plus particulièrement de l'embauche de personnes à temps plein.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce apprécie que la majorité du personnel soit engagée à temps plein ce qui s'avère particulièrement rare dans le domaine de la distribution alimentaire. L'audition du demandeur a confirmé que le personnel dépendra de la commission paritaire 202. Par ailleurs, le personnel bénéficiera d'un magasin neuf présentant des locaux sociaux de qualité. Enfin, l'Observatoire du commerce estime que les emplois envisagés sont durables dans la mesure où « Bio-Planet » est dans une phase d'expansion en Wallonie et fait partie du groupe « Colruyt ».

Dans ces conditions, ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet s'intègre dans un quartier de type mixte en périphérie de Corbais. Il s'insère à proximité directe d'un quartier d'habitations. Dans un contexte rural, le magasin est également bien accessible par les transports en commun puisque l'arrêt de bus « Corbais – Route de Mont Saint-Guibert » se situe devant le site du projet et est desservi par 2 lignes de bus.

S'agissant d'un magasin dont l'offre commerciale est représentée par des biens alimentaires, la majorité des chalandes se déplaceront jusqu'au site du projet en voiture. Toutefois, force est de constater qu'il est possible de rallier le projet en transport en commun ou à pied. Par ailleurs, la Grand'Route est bordée de part et d'autre d'une piste cyclable permettant de rallier « Bio-Planet » en vélo.

Dans ces conditions, L'Observatoire du commerce estime que le projet propose des alternatives crédibles à la voiture et devrait permettre le développement d'une mobilité qui sera plus durable et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Comme expliqué ci-dessus, l'Observatoire du commerce constate que le projet est correctement accessible tant en transports en commun, qu'à pied ou en vélo.

Le supermarché sera très facilement accessible par les très nombreux consommateurs que contient son aire de marché. Son positionnement le long de d'un axe à vocation régionale lui assure une excellente accessibilité. Localisé le long d'une de cette voirie, le supermarché serait doté :

- ✓ *pour les automobilistes, d'un parking d'une capacité adaptée et confortable de 52 emplacements en plein air ;*
- ✓ *d'un emplacement particulier pour les vélos et les motos.*

Il s'avère que ce parking permettra aussi d'accueillir les nombreux véhicules qui se retrouvent principalement le dimanche autour de la boulangerie-pâtisserie située juste en face. « Bio-Planet » étant fermé le dimanche, son parking fera alors office de parking tampon. L'Observatoire du commerce estime que cette mutualisation du parking pour la boulangerie le dimanche matin est une solution à un problème de stationnement existant à cet endroit.

L'accessibilité en voiture au site du projet s'effectue rue Haute. L'Observatoire du commerce considère que cette solution est optimale. Suite à l'audition du demandeur, il s'avère que qu'il s'agit du seul accès possible et ce, peu importe le mode de déplacement. L'Observatoire du commerce recommande qu'il y ait un accès possible pour les modes doux (vélo et à pied) depuis la Grand'Route puisque cet axe est bordé de pistes cyclables et dotés de trottoirs.

Moyennant cette dernière remarque et dans un contexte très favorable à l'accessibilité automobile, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les quatre critères de délivrance sont rencontrés et émet donc une évaluation globale positive.

4. Conclusion

*Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'implantation d'un magasin « Bio-Planet » à Mont Saint-Guibert.*

Considérant que l'Observatoire a pris connaissance des motifs de refus émis sur base du rapport de synthèse des fonctionnaires des implantations commerciales et délégué ; qu'il a analysé avec attention les arguments avancés par les requérants ; que le projet n'a pas évolué depuis son analyse en première instance ; que l'Observatoire du commerce a réanalysé le projet au regard des 4 critères de délivrance ;

Considérant que l'Observatoire du commerce comprend l'importance de la zone de recul pour les autorités communales à l'endroit visé par le projet ; que l'aménagement prévu par le demandeur ne semble pas poser de problèmes pour l'aménagement futur d'un rond-point ; qu'il semble que le projet ne soit pas incompatible avec la volonté des autorités communales à disposer d'une zone de recul

suffisante ; que, dans cet esprit, l'Observatoire suggère que le site du projet soit réorganisé en reculant le bâtiment et en déplaçant quelque peu le parking vers la voirie régionale de manière à maintenir le nombre de places de parking ;

Considérant que l'Observatoire du commerce estime que le projet dans son ensemble est de qualité malgré cette dernière remarque ; que l'Observatoire du commerce réitère l'avis précédemment émis et reproduit ci-dessus ;

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'implantation d'un magasin « Bio-Planet » à Mont Saint-Guibert.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce