

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.369

SH/crj

Le 18 décembre 2017

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour la démolition d'un bâtiment, la construction de deux surfaces commerciales et la création d'un ensemble commercial (SCN totale de 5.447 m<sup>2</sup>) à Villers-la-Ville

### Breve description du projet

---

#### Projet :

- démolition d'un ancien bâtiment de bureaux actuellement désaffecté (superficie brute de 1.005 m<sup>2</sup>) ;
- construction, en deux phases, de 2 surfaces commerciales à la place du bâtiment qui sera démoli. Les commerces à implanter sont un Carrefour Market (SCN 1.190 m<sup>2</sup>) et un magasin Extra (SCN 1.077 m<sup>2</sup>) soit une SCN de 2.267 m<sup>2</sup> à créer ;
- il y a 3 cellules autorisées sur le site (Dema SCN 1.375 m<sup>2</sup>, Colruyt SCN 1.740 m<sup>2</sup>, Dats SCN 65 m<sup>2</sup> pour une SCN totale de 3.180 m<sup>2</sup>), la demande vise la création d'un ensemble commercial car il n'existe pas à ce jour de permis regroupant tous les commerces présents sur le site. L'ensemble commercial qui fait l'objet de la demande (2 cellules à créer et 3 cellules existantes) présentera une SCN totale de 5.447 m<sup>2</sup> ;
- aménagement des abords afin d'équiper, en zone avant, le parking clients et d'élargir, en zone arrière, le chemin de Brye de 55 cm afin de porter sa largeur à 4m.

Localisation : Chaussée de Namur, 260 1495 Marbais (Villers-la-Ville) Province de Brabant wallon

Situation au plan de secteur : zone d'activité économique mixte.

Situation au SRDC : Le projet ne se pas situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ni dans un nodule commercial. Il prévoit des achats courants (bassin de consommation de Waterloo, situation de forte sous-offre), semi-courants légers (bassin de consommation de Charleroi, situation de sous-offre) et semi-courants lourds (bassins de consommation de Charleroi, situation de sous-offre).

Demandeur : Finsbury Retail Estates SPRL

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 91, alinéa 3 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 15 novembre 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 13 janvier 2018

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 la démolition d'un bâtiment existant, la création de deux nouvelles cellules et la reconnaissance d'un ensemble commercial transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 15 novembre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 décembre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la Commune de Villers-la-Ville y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à démolir un bâtiment inoccupé depuis plusieurs années ; qu'il s'agit de le remplacer par deux cellules commerciales : un magasin alimentaire (Carrefour Market) d'une SCN de 1.190 m<sup>2</sup> et un magasin axé sur l'équipement de la maison (Extra) d'une SCN de 1.077 m<sup>2</sup> soit un total de 2.267 m<sup>2</sup> de SCN à créer ; qu'il s'agit également de reconnaître l'ensemble commercial d'une SCN de 5.447 m<sup>2</sup> que formerait ces deux cellules avec trois commerces (Dema, Colruyt et Dats) autorisés et implantés sur le lieux ;

Considérant que le SRDC est muet en ce qui concerne la commune de Villers-la-Ville ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants (+ 1.077 m<sup>2</sup> de SCN) par rapport à la situation actuelle ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Waterloo pour ce type d'achats (7 communes) lequel présente une situation de forte sous-offre ; que des achats semi-courants légers (non présents actuellement) sont également envisagés ; que le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour ce type d'achats (31 communes) lequel présente une situation de sous-offre ; que, enfin, des achats semi-courants lourds (pas d'augmentation par rapport à la situation existante) sont prévus ; que le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour ce type d'achats (27 communes) lequel présente une situation de sous-offre ;

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 des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

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

Le projet consiste à implanter deux cellules commerciales en lieu et place d'un bâtiment vétuste. Trois magasins ont déjà été autorisés sur le site ; il s'agit de reconnaître le site sous la forme d'un ensemble commercial. Ce dernier sera situé dans une petite zone d'activité économique mixte totalement isolée de tout noyau d'habitat. D'une manière générale, l'Observatoire estime que le développement d'une zone commerciale à cet endroit ne s'inscrit pas dans un objectif de développement durable et qu'il n'est pas pertinent de conférer, sur le moyen ou le long terme, une attractivité commerciale dans ce type d'endroit. Il n'y a absolument pas lieu de renforcer l'équipement commercial qui est présent sur les lieux (sans pour autant remettre en cause les trois commerces autorisés).

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

Selon le vade-mecum, les objectifs de ce sous-critère sont de :

- « favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd) ;
- *maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe* »<sup>1</sup>.

L'Observatoire du commerce estime que l'implantation d'un magasin Carrefour Market à l'endroit concerné ne contribue pas au développement de la mixité commerciale puisque le site comprend déjà une grande surface alimentaire (Colruyt) d'une SCN qui représente près du double de celle du Carrefour. Selon l'Observatoire, le projet n'est pas spécifique car l'offre alimentaire est bien représentée. C'est d'ailleurs le magasin Colruyt qui est attractif et qui draine les chalands vers cette zone. Par ailleurs, il existe des polarités qui sont bien équipées en matière de commerces alimentaires (ex. Sombreffe), les chalands ayant l'habitude de s'y rendre pour compléter leurs achats. L'implantation d'un magasin Carrefour Market ne contribue donc pas à améliorer ou à compléter la gamme de produits alimentaires. Il en va de même en ce qui concerne la cellule Extra, cette enseigne proposant des produits ménagers. Par contre, les segments relatifs aux produits de beauté ou à la décoration pourraient se distinguer quoi que vraisemblablement présents dans les pôles mieux localisés. Pour cet aspect, l'Observatoire s'interroge par rapport à la cohérence du mix commercial proposé (alimentaire, bricolage et décoration) dans un endroit si peu accessible.

L'Observatoire estime que le projet ne respecte pas ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du vade-mecum que les objectifs de ce sous-critère sont :

- « de promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour un certain type d'achat (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd) ;

<sup>1</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

- *d'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'activité commerciale sur un territoire donné* »<sup>2</sup>.

Le SRDC ne comporte pas d'information par rapport à la situation commerciale de la commune de Villers-la-Ville en ce qui concerne sa localisation au sein d'une agglomération ou le repérage des nodules commerçants. Au niveau des bassins de consommation, Villers-la-Ville se situe dans celui de Waterloo pour les achats courants et de Charleroi pour les achats semi-courant-légers et semi-courants lourds. Le SRDC indique des situations de sous-offre (voire de forte sous-offre pour les achats courants). Il y a lieu de s'interroger sur cette situation par rapport à la localisation de Villers-la-Ville dans les bassins de consommation évoqués. La commune se situe à chaque fois à la limite des bassins. Au niveau local, il y a des polarités qui comportent une offre pour les types d'achats évoqués.

L'Observatoire estime que le projet est sans incidence 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 vade-mecum indique que *« l'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâti, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat »*.

Le projet se situe dans une poche urbanisable particulièrement réduite et isolée de toute urbanisation. L'endroit est entouré de plages agricoles. Si ce n'est le commerce généré par le projet, il n'y a pas d'autres fonctions qui soient présentes à proximité. Cet élément met en évidence, selon l'Observatoire du commerce, le fait qu'une fonction commerciale exclusive ne doit pas être encouragée à cet endroit.

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

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

Le vade-mecum énonce 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.) »*<sup>3</sup>. Il indique également que l'un des objectifs de ce sous-critère est *« d'optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tout types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti »*<sup>4</sup>.

Le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Il est donc conforme à la destination principale de la zone. Ce n'est pas pour autant, selon l'Observatoire du commerce, un élément qui justifie que l'on puisse automatiquement implanter du commerce dans ce type de zone.

<sup>2</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 83 – 84.

<sup>3</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

<sup>4</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.

L'Observatoire doit donc effectuer une balance des intérêts entre l'élimination d'une friche et le développement de commerce dans une zone globalement non urbanisée. Il estime que, en termes de bon aménagement des lieux, le développement d'activités économiques produisant moins de déplacements que ne le fait le commerce serait plus judicieux (artisanat, entrepôts, entreprises, etc.). D'ailleurs, le dossier administratif indique que, à l'origine, le site semblait comporter des bureaux ou des entrepôts.

En outre, le projet est en contradiction avec les principes de centralité et de mixité des fonctions préconisés par le schéma de développement du territoire puisqu'il est totalement isolé de tout noyau bâti et implanté au milieu des champs.

L'Observatoire estime, au vu de ces éléments, que le projet ne répond pas à ce sous-critère.

### 3. La politique sociale

#### - La densité d'emploi

Actuellement, avec les magasins Colruyt, Dema et Dats, il y a 12 équivalents temps plein et 12 temps partiels exercés sur le site. Le Carrefour Market envisage la création de 8 équivalents temps plein et de 10 emplois à temps partiel. Pour le magasin Extra, 6 personnes seront engagées à temps plein et il y aura 7 temps partiel. Il y a, objectivement, une création nette d'emplois grâce au projet.

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

#### - La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que l'employeur veillera au respect de la législation sociale en vigueur.

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

### 4. La contribution à une mobilité durable

#### - La mobilité durable

Le vade-mecum indique que « *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 ;*
- *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. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture ».*

Le projet est localisé le long d'une route et dans un endroit très peu urbanisé. Il est isolé et entouré de champs. Il y a d'ailleurs peu de potentiel de développement dans la mesure où la petite zone d'activité économique dans laquelle est prévu le projet est située au milieu de larges plages agricoles. L'objet de la demande n'est pas desservi par les transports en commun. La localisation du projet implique qu'il est impossible de s'y rendre à pieds.

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

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le vade-mecum indique que « *trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement* »<sup>5</sup>.

Il ressort du dossier administratif que le projet dispose d'un parking de 239 places et qu'il est situé le long de la Ng3 reliant Nivelles à Namur. Cette localisation permet de capter une clientèle qui s'y rendra exclusivement en voiture. Les aménagements nécessaires à l'accessibilité ainsi qu'à la circulation sont suffisants. D'une part, le site n'est accessible qu'en voiture, ce qui implique que des aménagements pour les piétons ou les transports en commun n'ont pas de sens compte tenu de la localisation du projet. D'autre part, le projet est situé dans une petite zone urbanisée qui restera circonscrite ; les infrastructures existantes sont suffisantes par rapport à son accès. Le projet n'entraînera pas de charge supplémentaire pour la collectivité.

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

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

L'Observatoire du commerce estime que le projet proposé est inopportun à l'endroit concerné. Il a estimé que plusieurs critères établis par la législation relative aux implantations commerciales étaient défavorables, cela étant dû à la localisation du projet, particulièrement isolée de tout noyau bâti et donc axée exclusivement sur les déplacements en voiture. L'Observatoire estime que, compte tenu de cette localisation, il n'y a pas lieu de renforcer la fonction commerciale à l'endroit concerné dans la mesure où il s'agit d'un modèle de développement qui n'est pas durable. Il émet par conséquent une évaluation globale **négative** du projet au regard des critères évoqués ci-dessus.

### 4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation globale négative 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 défavorable** pour la création de deux surfaces commerciales (Carrefour Market et Extra) et la reconnaissance d'un ensemble commercial à Villers-la-Ville.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce

<sup>5</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.