

AVIS n° 141

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Walhain (et partiellement Mont-Saint-Guibert)(recours)

Avis adopté le 13/12/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'un supermarché d'une SCN actuelle de 595 m ² autorisée pour atteindre 1.519 m ² , soit une augmentation de 924 m ² nets.
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Namur, 70 1457 Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin (Walhain) (Province du Brabant wallon)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte et zone agricole
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats courants. Il se situe dans le bassin consommation de Gembloux pour ce type d'achats (forte sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Immo Aval Belgium 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>	21/11/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	25/12/2019
<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.19.141.AV SH/cr
<u>CRIC :</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 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 l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 21 novembre 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 décembre 2019 afin d'examiner le projet ; que lors de l'instruction de la demande en première instance, une audition d'un représentant du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune de Walhain a eu lieu le 24 juillet 2019 ; que, dans la mesure où le dossier est en tout point identique à celui préalablement examiné, l'Observatoire estime disposer de tous les éléments lui permettant d'émettre un avis éclairé ; que, dès lors, aucune audition n'a été programmée dans le cadre du recours ;

Considérant que le projet vise à étendre un supermarché d'une SCN actuelle de 595 m² autorisée en vue d'atteindre 1.519 m², soit une augmentation de 924 m² nets ;

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, le projet se situe dans le bassin de consommation de Gembloux et que le SRDC y indique une situation de forte sous offre ;

Considérant que le SRDC ne comprend pas d'information particulière par rapport à la commune de Walhain ;

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

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

Considérant que la commune de Walhain dispose d'un schéma de développement communal et que le projet y est localisé en zone d'activité économique mixte ;

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 étendre un supermarché. Ce dernier présente actuellement une SCN de 595 m². Il s'agit de réaliser un agrandissement afin d'atteindre une SCN de 1.519 m² soit une augmentation de 924 m². Le projet se trouve à cheval sur les communes de Walhain et Mont-Saint-Guibert. Le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire des implantations commerciales, conjointement compétents, ont refusé le permis intégré sollicité en date du 22 octobre 2019. Le demandeur a introduit un recours à l'encontre de cette décision.

Il ressort de l'acte attaqué que le refus de permis repose essentiellement sur l'avis défavorable de la direction du développement rural (empiètement important en zone agricole et altération de celle-ci) et du non octroi de la dérogation au plan de secteur par le fonctionnaire délégué. L'extension du magasin est réalisée en grande partie dans la zone agricole contiguë à la zone d'activité économique mixte dans laquelle se trouve le magasin à étendre.

L'Observatoire du commerce n'est pas défavorable par rapport à l'extension de l'offre alimentaire à l'endroit concerné. Il avait d'ailleurs estimé que le critère de la protection du consommateur était respecté lors de l'analyse du projet en première instance (voir avis OC.19.89.AV qui est reproduit en annexe). Dans le cadre de cet avis, il avait estimé que les critères de politique sociale ou de mobilité durable (et leurs sous-critères respectifs) étaient respectés ou non compromis.

Il convient néanmoins de préciser que, lors de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis un avis très nuancé notamment à cause de l'empiètement de l'extension demandée dans la zone agricole. Il regrettait l'emprise importante de l'agrandissement dans une zone agricole encore active.

L'Observatoire rappelle que le vade-mecum précise que l'un des objectifs du critère de protection de l'environnement urbain est d'« *optimiser l'utilisation du territoire en évitant (...) une dispersion excessive du bâti. Quant au modèle urbain, il définit la manière dont est structuré le territoire en fonction des différentes utilisations (agriculture, habitations, industrie, commerce, administration, transport, ...). (...) L'optimisation du territoire est indispensable à un développement territorial agréable pour les citoyens. (...) Le but est d'anticiper l'impact d'un projet commercial sur le cadre de vie existant* »¹.

L'Observatoire du commerce a examiné avec attention la décision contestée ainsi que l'avis de la direction du développement rural du SPW dont il n'avait pas connaissance lors de l'examen du dossier en première instance. L'Observatoire a été sensible aux arguments qui y sont développés. Le projet a été conçu avec pour objectif une bonne visibilité commerciale (cf. notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, cadre 5, point g) et ce, au détriment d'une zone agricole exploitée. Le projet présente un impact sur le cadre de vie existant (conséquences sur le paysage, modification du relief du sol) et ne va pas dans le sens d'un usage durable du territoire. Il en conclut que le critère de protection de l'environnement est défavorable.

¹ SPW, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, pp. 84-85.

En réexaminant le projet à l'aune de l'avis du fonctionnaire délégué et de la direction du développement rural, l'Observatoire affine donc sa position par rapport au critère de protection de l'environnement urbain. Il estime qu'il est possible d'agrandir le magasin dans l'intégralité de la zone urbanisable (zone d'activité économique mixte) en prévoyant le parking à l'arrière, éventuellement dans la zone agricole. Cette démarche présente moins d'impact sur cette zone. L'Observatoire maintient en outre sa position quant à l'importance de contrebalancer le grignotage de la zone agricole par la création d'un verger qui sera exploité par un jeune agriculteur de la région, les produits issus de ce verger devant être vendus dans le supermarché. L'Observatoire préconise que le verger soit réalisé en premier lieu lors de la mise en œuvre du projet afin que l'option du circuit court proposé aboutisse le plus rapidement possible.

En conclusion, l'Observatoire du commerce ne serait favorable au projet que s'il était revu dans le sens évoqué ci-dessus. Dans la mesure où l'Observatoire ne peut émettre de conditions claires et précises à cet effet, il émet un **avis défavorable** dans l'état actuel du dossier.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe : avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Walhain (et partiellement Mont-Saint-Guibert)(OC.19.89.AV)

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à étendre un supermarché. Ce dernier présente actuellement une SCN de 595 m². Il s'agit de réaliser un agrandissement afin d'atteindre une SCN de 1.519 m² soit une augmentation de 924 m². Le projet se trouve à cheval sur les communes de Walhain et Mont-Saint-Guibert.

Il ressort de l'audition du représentant de la commune de Walhain que l'offre alimentaire est limitée sur l'entité. Par contre, les vues Google Earth montrent qu'elle est un peu plus développée sur Mont-Saint-Guibert. Néanmoins, l'Observatoire du commerce comprend la nécessité de développer l'offre commerciale alimentaire dans des communes qui connaissent une forte pression foncière et la croissance démographique qui va de pair.

Par contre, l'Observatoire regrette que l'extension envisagée entame une partie de la zone agricole. Il remarque néanmoins que des mesures visant, en quelques sorte, à compenser ce grignotage sont envisagées comme le développement d'un verger à l'arrière du projet dont les produits qui en seront issus seront vendus dans le magasin. L'Observatoire apprécie donc l'idée d'une part, de mettre en avant les producteurs locaux et, d'autre part, de favoriser les circuits courts. Il insiste cependant pour que, au niveau de la mise en œuvre du projet, l'implantation du verger soit réalisée en priorité et ce d'autant plus qu'il faudra sans doute quelques années avant la première récolte.

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

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

Selon le vade-mecum, l'objectif de ce sous-critère vise, notamment, à « *maintenir et protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe* »². Le projet envisage notamment une augmentation de la gamme de d'articles issus d'un commerce équitable et local. Il prévoit même une synergie entre le verger qui sera créé à l'arrière du site et le magasin (vente des produits issus du verger). Ainsi, l'Observatoire constate que globalement le projet accroît l'offre alimentaire tout en la diversifiant ce qui permet de renforcer la mixité commerciale.

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

² SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

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

Selon le vade-mecum, 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'achats (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd)* »³.

A l'échelle du bassin de consommation, le SRDC indique une situation de sous offre. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que l'offre alimentaire est réduite à Walhain. Néanmoins, cela est compensé par l'offre de Mont-Saint-Guibert, le projet se situant à cheval sur ces deux communes. Quoi qu'il en soit, Walhain est une petite commune mais la zone de chalandise représente tout de même 15.000 consommateurs potentiels ce qui est non négligeable pour un commerce alimentaire. Parallèlement à cela, cette partie du Brabant wallon connaît une forte pression foncière ainsi qu'une croissance démographique importante. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est d'avis qu'il convient de renforcer l'offre alimentaire afin d'éviter une sous offre de ce type de produits au niveau local.

L'Observatoire conclut que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement et que 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 vise à étendre un magasin existant qui se situe le long de la N4. Il ne s'agit pas d'ajouter une nouvelle fonction commerciale puisque, s'agissant d'un agrandissement, l'activité de distribution est déjà présente sur le site. Elle est renforcée. En outre, cette partie de la nationale est bordée, à l'endroit du projet, par d'autres surfaces commerciales (garages, Colruyt, Mac Donald). Enfin, le tissu bâti de Corbais est relativement non éloigné du projet. L'Observatoire du commerce comprend que ce type de commerce (grande surface alimentaire) ne puisse se développer dans un noyau bâti mais plutôt dans sa périphérie proche.

L'Observatoire du commerce estime que 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

S'agissant de l'agrandissement d'un commerce existant, l'Observatoire du commerce estime que la localisation du projet est adéquate, le commerce se situant dans le prolongement de l'urbanisation de Corbais. Cela est d'autant plus adapté qu'il est difficile d'insérer un supermarché dans un cœur de ville ou de village. Enfin, l'implantation commerciale est existante, l'objectif de la demande étant d'en augmenter la surface.

Parallèlement à cela, le projet est situé à l'extrémité de la zone urbanisable ce qui limite les possibilités d'expansion commerciale non maîtrisée à l'endroit concerné. L'Observatoire regrette néanmoins que l'extension projetée déborde de manière significative dans la zone agricole du plan de secteur. Le représentant du demandeur indique lors de l'audition qu'une extension en lieu et place du parking n'était techniquement pas possible. En outre, l'Observatoire remarque que la zone d'activité économique mixte dans laquelle s'implante le projet présente une forme particulière à l'endroit du

³ Idem.

projet. Elle se termine en forme de pointe. L'Observatoire comprend que cette contrainte planologique limite les possibilités de développements. Il comprend que les projets soient subordonnés à ce type de contrainte. En l'espèce, il apprécie l'effort qui consiste à contrebalancer le grignotage de la zone agricole par la création d'un verger qui sera exploité par un jeune agriculteur de la région, les produits issus de ce verger devant être vendus dans le supermarché. L'Observatoire préconise que le verger soit réalisé en premier lieu lors de la mise en œuvre du projet afin que l'option du circuit court proposé aboutisse le plus rapidement possible.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que « *Actuellement l'Intermarché emploie 10 personnes à temps plein. Avec l'extension, le projet emploiera 12 personnes supplémentaires :*

- *6 personnes supplémentaires à temps plein ;*
- *6 personnes supplémentaires à temps partiel ».*

Parallèlement à cela, l'extension devrait pérenniser les emplois existants.

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 des clauses types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce. L'Observatoire du commerce estime ne pas disposer des informations suffisantes pour se prononcer en connaissance de cause sur la compatibilité du projet avec celui-ci.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet se localise le long de la N4, dans le prolongement du noyau bâti de Corbais. La localisation n'est pas optimale pour favoriser les déplacements à pied vers le commerce, l'essentiel des bâtiments résidentiels n'étant pas suffisamment proches. Par contre, le projet prévoit 7 emplacements vélos et la N4 est pourvue de pistes cyclables. En outre, le site est desservi par 2 lignes de bus. Ces éléments rendent possible l'accès au site en mode de transports doux. Enfin, le dossier démontre que l'endroit est facilement accessible en voiture.

L'Observatoire considère que, au vu du type d'achats proposés et de la localisation légèrement périphérique du magasin par rapport à Corbais, les chalands privilégieront l'automobile pour accéder au magasin.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet prévoit un parking de 131 places dont 3 PMR, 2 pour famille et 2 électriques. Des emplacements vélos seront aussi réalisés. Le commerce à agrandir se situe le long d'une nationale

capable d'absorber le charroi qui sera généré par l'extension. Le plan d'implantation (situation projetée) montre qu'il y a un tourne-à-gauche afin d'accéder au magasin. L'Observatoire conclut au vu de ces éléments que le projet respecte ce sous-critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. 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 émet donc un **avis favorable** pour l'extension d'un magasin d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Walhain / Mont-Saint-Guibert. Il insiste enfin pour que, dans le cadre de la mise en œuvre du projet, le verger soit réalisé en premier lieu.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce