

AVIS n° 10

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce et la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Chaumont-Gistoux (recours)

Avis adopté le 4/02/2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	La demande comprend plusieurs volets : <ul style="list-style-type: none">- implantation d'un magasin Action d'une SCN de 802 m² en remplacement d'un AD Delhaize qui a déménagé il y a un peu moins de 2 ans ;- mise en conformité d'un magasin « aménagements jardins et extérieurs » d'une SCN de 300 m² ;- reconnaissance d'un ensemble commercial d'une SCN de 1.903 m².
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Huy, 312 - 1325 Chaumont-Gistoux (Province du Brabant wallon)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats semi-courants légers (802 m ² , bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve, forte sous offre) et semi-courants lourds (bassin de Wavre-Louvain-la-Neuve, situation de sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Action Belgium SPRL

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	14/01/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	17/02/2020
<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.20.10.AV SH/cr
-------------------------	-------------------

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégré doivent notamment 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'implantation d'un magasin et la reconnaissance d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 14 janvier 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 janvier afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu le 16 octobre 2019, lors de l'instruction de la demande en première instance ; que le projet faisant l'objet du recours est en tout point identique et que, compte tenu l'absence d'élément significatif nouveau, l'Observatoire du commerce estime être suffisamment éclairé ; que, partant, aucune audition n'a été organisée dans le cadre du recours ;

Considérant que le projet vise à implanter un magasin Action dans une cellule laissée vacante par AD Delhaize ; que le magasin présentera une SCN de 802 m² ; qu'il s'agit dans le même temps de mettre en conformité un magasin « aménagement jardins et extérieurs » d'une SCN de 300 m² et de reconnaître un ensemble commercial d'une SCN totale de 1.093 m² ;

Considérant que le projet n'est pas repris 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 le projet est concerné par un schéma de développement communal ; que le projet est situé dans la « zone mixte - Habitat à densité moyenne + et PME » ;


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 :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise, entre autres, l'implantation d'un magasin Action d'une SCN de 802 m² en remplacement d'un AD Delhaize qui a cessé ses activités il y a un peu moins de 2 ans.

La demande de permis a été refusée conjointement par le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire des implantations commerciales et ce, tant sur le volet urbanistique que commercial. Lors de l'instruction en première instance, l'Observatoire du commerce avait aussi remis un avis nettement défavorable (cf. annexe). L'issue de la procédure conforte l'Observatoire dans sa position. Par ailleurs, le dossier ne comporte pas d'élément significatif nouveau qui justifierait un revirement de position. L'Observatoire du commerce réitère son avis défavorable sur le projet.

Il émet un **avis défavorable** pour l'implantation d'un commerce et la reconnaissance d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Chaumont-Gistoux.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe : Avis du 28 octobre 2019 relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce et la mise en conformité d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Chaumont-Gistoux (OC.19.124.AV)

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise, entre autre, à implanter un magasin Action dans une cellule vide depuis près de 2 ans. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition du demandeur que, auparavant, le bâtiment était occupé par un magasin AD Delhaize ne nécessitant pas, à l'époque de son installation, d'autorisation commerciale compte tenu de sa superficie. L'Observatoire comprend dès lors que l'implantation du magasin à l'endroit concerné n'a jamais fait l'objet d'une analyse commerciale.

L'Observatoire constate que le projet se situe dans un environnement rural. En face, il y a une petite poche d'habitat peu dense et à l'arrière il y a une sablière. Si l'Observatoire comprend qu'un magasin alimentaire de proximité comme un AD Delhaize peut être admis à l'endroit concerné, il estime que ce n'est pas le cas pour un commerce offrant des achats relevant du semi-courant léger.

En outre, il ressort de l'audition que l'offre commerciale a été renforcée à proximité du site par la création d'un nouveau complexe commercial dont la totalité des cellules n'est pas occupée. L'Observatoire craint, au vu de la configuration des lieux, qu'une présence trop marquée de commerces en équipement léger ne conduise à la création d'un nodule commercial inopportun à l'endroit concerné. Il relève en outre que cela est en contradiction avec la volonté du Gouvernement en matière d'implantations commerciales, ce dernier souhaitant le maintien des magasins dans les centres¹.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est défavorable 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

Il ressort de l'audition qu'il y a un magasin Action à un peu plus de 5 kilomètres de l'endroit concerné (Action Perwez) et que celui-ci sera maintenu indépendamment du projet. A une échelle un peu plus large (environ 10 kilomètres), il y a un magasin de ce type à Genval et à Court-Saint-Etienne.

Ainsi, le projet ne favorise pas l'accès au marché d'un nouveau prestataire de services aidant au développement d'une offre commerciale plus variée puisque la chaîne Action dispose de plusieurs implantations non loin du projet. Parallèlement à cela, l'Observatoire constate qu'il s'agit

¹ Déclaration de politique Wallonie 2019 – 2024, https://www.wallonie.be/sites/default/files/2019-09/declaration_politique_regionale_2019-2024.pdf, pp. 65, 68, 72, 107 et 109.

d'implanter du semi-courant léger à la place d'achats courants. Il estime que le maintien d'achats courants (l'AD Delhaize a déménagé non loin des lieux, dans le nouveau complexe évoqué ci-dessus) est admissible dans la mesure où il s'agit d'une offre complémentaire de produits alimentaires courants de l'Aldi voisin. Tel n'est pas le cas des produits proposés par Action (assortiment large et peu profond d'articles hétéroclytes).

L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

Le projet prévoit essentiellement des achats semi-courants légers dans un bassin de consommation en état de forte sous-offre dans ce courant d'achat. Néanmoins, si l'on se penche sur le type d'assortiment, l'Observatoire estime que l'offre proposée est suffisamment complète puisque, ainsi que cela a été mentionné, la chaîne Action est présente dans la zone de chalandise du projet (ou à la limite de celle-ci). Ajouter une offre supplémentaire dans ce type de produits serait de nature à déstructurer l'équilibre commercial et, plus spécifiquement, à entraîner une suroffre de ce type de produits. En d'autres termes, il ne convient de multiplier ce type d'offre sur une courte distance.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet ne respecte pas ce sous-critère.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

La fonction commerciale est existante à l'endroit concerné puisqu'il s'agit, pour l'essentiel, d'implanter un magasin Action à la place d'un magasin AD Delhaize. Ce dernier a déménagé à quelques dizaines de mètres, dans un nouveau complexe commercial. Il ressort en effet de l'audition que la partie de la N243 le long de laquelle se trouve le projet a fait l'objet d'un développement commercial et que des cellules seraient vacantes. L'Observatoire estime qu'il n'y a pas lieu de renforcer l'offre commerciale à cet endroit au risque de créer une nouvelle polarité dans un environnement peu dense en termes d'habitat. A cet égard, l'Observatoire a mis en évidence dans son rapport d'activité 2015-2018² la problématique des déménagements de commerces existants dans de nouveaux immeubles qui a pour effet de créer un excédent de mètres carrés.

Ce sous-critère n'est pas, selon l'Observatoire du commerce, 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 ressort de l'audition que le bâtiment concerné par la demande est inoccupé depuis 2 ans. L'Observatoire du commerce comprend qu'il faille réoccuper le site au risque de générer un chancre commercial. Il estime néanmoins que, dans certains cas, il ne convient pas de se précipiter dans la reconversion d'un site au risque de la rater. En l'espèce, il n'y a pas lieu de développer du semi-courant léger à l'endroit concerné compte tenu de sa localisation. L'Observatoire a l'impression que l'implantation du magasin provient d'une opportunité isolée plutôt qu'une d'une réelle réflexion en terme commercial. Il ne comprend par ailleurs pas

² Requis en vertu de l'article 3, § 2, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

l'idée du développement commercial autre que de l'alimentaire de proximité à l'endroit concerné (entre une sablière et une petite poche résidentielle dont les bâtiments sont implantés en ordre dispersé).

Au vu de ces éléments, 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 ainsi que de l'audition que le magasin emploiera 4 personnes à temps plein et 12 à temps partiel. L'Observatoire du commerce constate une disproportion nette entre les emplois à temps plein (4) et les emplois à temps partiel (12) qui n'est pas acceptable et qui a pour effet d'altérer la densité d'emplois par rapport au nombre de travailleurs annoncé. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort de l'audition que l'enseigne Action pratique une politique de flexibilité assez dure à l'égard de ses travailleurs, que de nombreuses heures supplémentaires sont prestées au-delà de la limite sectorielle et que la récupération de celles-ci ne peut s'effectuer qu'au choix de l'employeur. L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère n'est manifestement pas respecté.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet s'insère le long d'une nationale dans un environnement rural. Il s'agit de la N243 qui relie Perwez à Wavre. Cette voirie est équipée d'une piste cyclable mais, ainsi que cela ressort de l'audition, qui est peu utilisée. En outre, le dossier mentionne la présence d'un arrêt de bus. Les aménagements piétons sont par contre de piètre qualité. Compte tenu de la configuration des lieux, il est vraisemblable que peu de chalands se rendront sur les lieux autrement qu'en voiture. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Les commerces présents sur le site (bâtiment concerné par la demande, Aldi et Léontine Van Leewen) n'ont pas fait l'objet d'une conception d'ensemble. L'Observatoire du commerce constate en effet la présence de plusieurs accès (entrées et sorties) sur une courte distance. La multiplication de ces accès constitue, selon l'Observatoire du commerce, un danger en termes de sécurité routière. Cette problématique est accentuée par la circulation des camions de la sablière située à l'arrière du projet qui bénéficie également d'un accès spécifique à proximité du projet. Cela est de surcroît de nature à rendre difficile la coexistence entre les différents usagers (conflits entre camions, automobilistes et, le cas échéant, usagers faibles). L'Observatoire du commerce conclut que, en l'état, l'accessibilité au projet est susceptible d'entraîner une charge spécifique pour la collectivité.

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

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 relative aux implantations commerciales, conclut que ledit projet ne les respecte pas. L'Observatoire du commerce émet dès lors une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale négative 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 défavorable** pour l'implantation d'un commerce et la reconnaissance d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Chaumont-Gistoux.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce