

AVIS n° 113

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un bâtiment accueillant deux commerces de détail pour une SCN inférieure à 2.500 m² à Ittre (recours)

Avis adopté le 17/12/2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un magasin d'alimentation Spar (606 m ²), d'une pharmacie pour une SCN de 216 m ² (déplacement) et d'une maison médicale. La SCN totale du projet est donc de 822 m ² .
<u>Localisation :</u>	Rue de la Samme, 63 1460 Virginal-Samme (Ittre) (Province du Brabant wallon)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat à caractère rural et zone agricole
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats courants (bassin de consommation de Nivelles, situation de forte sous-offre) et semi-courants légers (bassin de consommation de Nivelles, situation de sous offre).
<u>Demandeur :</u>	SPRL DVUT

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	26/11/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	30/12/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 101 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.20.113.AV SH/cr
<u>Vos Références</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2020-0024/ITE044/DVUT à Ittre

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 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 construction 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 26 novembre 2020 ;

Vu l'historique du dossier ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a examiné ce projet le 2 décembre 2020 ; qu'une audition de 3 représentants de la commune d'Ittre, des auteurs du recours accompagné de leur Conseil ainsi que de plusieurs représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un ensemble commercial de 2 cellules (Spar et une pharmacie) pour une SCN totale de 822 m² ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants (bassin de consommation de Nivelles, situation de forte sous-offre) et semi-courants légers (bassin de consommation de Nivelles, situation de sous offre) ;

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

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat et en zone agricole au plan de secteur ;

Considérant que la commune dispose d'un schéma de développement communal et que le projet se localise en espace rural résidentiel de type pavillonnaire ;

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 ainsi que de celles résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet concerne l'implantation d'un magasin d'alimentation Spar (606 m²), d'une pharmacie pour une SCN de 216 m² et d'une maison médicale (5 espaces). La SCN totale du projet est donc de 822 m².

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le projet du Spar est porté par deux indépendants du village, l'épicière et le boucher dont les locaux actuels se situent dans le centre de Virginal-Samme. Des réflexions par rapport à la réaffectation de ces locaux sont en cours sans qu'aucune garantie d'occupation définitive n'ait été fournie. Parallèlement à cela, la pharmacie projetée dans le futur complexe est elle aussi actuellement localisée au centre du village. Ainsi, l'Observatoire du commerce comprend que le projet aura pour effet de vider le centre du village de ses activités commerciales de proximité.

L'Observatoire fait remarquer que la demande d'avis dont il est saisi s'inscrit dans le cadre d'un recours. La commune a octroyé le permis, lequel est contesté par le voisin direct du projet. L'Observatoire constate qu'un premier projet avait été déposé et qu'il comprenait des logements ainsi qu'un volet commercial similaire à celui qui est présenté à l'Observatoire. Le Collège communal d'Ittre avait refusé le permis. A la lecture des décisions, l'Observatoire du commerce ne comprend pas le revirement total de position des autorités locales, le projet étant du point de vue commercial très proche de celui faisant l'objet du recours.

L'Observatoire comprend que l'entité de Virginal-Samme ne dispose pas de nodule commercial ni de supermarché visant à répondre aux besoins journaliers des habitants. Ainsi, il ne remet pas en cause le principe de l'établissement de ce type de commerces dans l'entité. Néanmoins, la localisation choisie, en bordure d'une voirie propice à la vitesse et dans une zone dédiée à du résidentiel de type pavillonnaire n'est pas adéquate. Il comprend aussi qu'il y a un projet visant à mettre en œuvre une zone d'aménagement communal concerté située en face du projet et dédiée à de la résidence. Selon l'Observatoire du commerce, il eut été plus pertinent de prévoir une fonction commerciale intégrée dans ce projet de développement résidentiel plutôt que d'urbaniser une parcelle isolée le long d'une voirie et dans un tissu résidentiel de type pavillonnaire. Cette démarche correspond à un développement commercial au coup par coup. Il n'y a pas de réflexion globale et intégrée.

En conclusion, l'Observatoire du commerce estime que la localisation du projet est inadaptée. Il 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

L'Observatoire du commerce constate que la commune d'Ittre ne comprend pas de supermarché ni d'offre commerciale étoffée. Dans ce sens, le projet aura pour effet d'améliorer l'offre commerciale alimentaire. La pharmacie est déjà présente et sa SCN sera augmentée.

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

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

Le projet permettra d'améliorer l'offre pour les besoins journaliers des habitants d'Ittre. L'entité de Virginal-Samme ne dispose pas de supermarché. Par contre, s'il est satisfait à la demande, cela impliquera la disparition de commerces de proximité (déplacement de la pharmacie, de la boucherie et de l'épicerie qui seront intégrées sur le site de la rue de Samme). Selon l'Observatoire, le projet n'a pas été envisagé de manière complémentaire avec l'offre de centre-ville. Cette dernière sera déplacée du centre vers la périphérie sans alternative de remplacement concrète et garantie. Il en résultera une rupture d'approvisionnement de proximité d'une offre de produits visant à répondre à des besoins journaliers et fondamentaux.

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

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

L'Observatoire du commerce constate que le projet a pour effet de vider le centre du village de ses fonctions commerciales pour les implanter en bordure du noyau bâti de Virginal-Samme. Le projet risque d'altérer l'équilibre des fonctions centrales du village. L'Observatoire constate qu'il n'y a pas eu de réflexions abouties qui garantisse le maintien d'une fonction commerciale dans le cœur du village. Inversement, il ne faudrait pas que la réalisation du projet impulse une dynamique de développement commercial en ruban.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

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 localise le long de la rue de Samme, en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et en zone agricole au plan de secteur (art. D.II.25 du CoDT). Le projet ne s'inscrit pas, selon l'Observatoire du commerce, dans le voisinage tant en termes de fonctions que de typologie des bâtiments ou encore d'implantation. Il est projeté sur une parcelle que se trouve dans une trame bâtie comprenant de l'habitat dispersé de type pavillonnaire implanté à front de voirie avec, en arrière zone, l'espace de jardin, alors que les bâtiments projetés (et leurs accessoires comme le parking) occupent quasi l'intégralité de la partie urbanisable de la parcelle. Cette dernière est reprise en « espace rural résidentiel de type pavillonnaire » au schéma de développement communal d'Ittre. L'Observatoire comprend que le développement d'habitat unifamilial sous une forme peu dense en ordre discontinu est à privilégier à cet endroit.

Parallèlement à cela, il ressort de l'audition qu'il y a un projet de développement résidentiel (environ 90 logements) en face du projet du Spar. Il s'agit de la mise en œuvre d'une zone d'aménagement communal concerté qui fait l'objet d'un schéma d'orientation local. L'Observatoire estime qu'une fonction commerciale aurait dû être intégrée dans ce futur quartier (mixité des fonctions, proximité avec la résidence, liaison avec le centre du village). Il convient de se diriger vers cette piste en termes de développement commercial sur Virginal-Samme. La demande telle qu'elle est proposée constitue un développement dépassé (urbanisation commerciale au coup par coup).

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 que le projet permettra la création de plusieurs équivalents temps plein pour le magasin Spar. Par contre, aucun emploi ne sera créé, dans un premier temps, pour la pharmacie. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté pour le magasin Spar. Il ne l'est pas en ce qui concerne la pharmacie.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques à formuler par rapport à ce sous critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet s'insère le long de la N280 qui, à l'endroit du projet, se développe sous la forme d'une longue ligne droite propice à la vitesse. Il n'y a pas de piste cyclable ni de trottoirs qui permettent d'accéder au site en modes doux en toute sécurité. Le formulaire Logic ne référence aucun arrêt de bus ni de ligne de bus à proximité du projet. Par ailleurs, il ressort du dossier qu'une partie de la clientèle proviendra du flux provenant de cette nationale qui dessert les entités de la commune d'Ittre. Ainsi, les commerces projetés capteront essentiellement une clientèle (locale) de passage motorisée.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est convaincu que la majorité des chalands se rendront vers les commerces projetés en voiture. Ce sous-critère n'est pas respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

13 places de parking sont envisagées pour la pharmacie et 39 pour le Spar. L'Observatoire constate que l'objet de la demande se situe le long d'une voirie qui n'est pas pourvue de trottoir ni de piste cyclable. Il n'y a pas de connexion privilégiant les modes doux entre le site et le cœur du village contrairement à ce qui est prévu dans le cadre de la mise en œuvre de la ZACC située en face.

L'Observatoire du commerce craint que le projet, dont le programme prévoit également 5 cabinets de consultations médicales, n'engendre un surcroît de charroi source d'insécurité (vitesse, tourne à gauche, entrées et sorties fréquente sur un axe à circulation rapide). Le projet d'aménagement de voiries ne vise qu'une petite partie de la N280, celle située juste en face du projet. A nouveau, il n'y a pas à cet égard de vue d'ensemble mais un aménagement spécifique pour un projet isolé.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, 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 respecte manifestement pas le critère de protection de l'environnement urbain ni celui de la mobilité durable. L'Observatoire du commerce conclut, en mettant en balance les critères positifs et négatifs, à une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, il s'abstient dans le cadre de la délibération.

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 la construction d'un bâtiment comprenant deux cellules d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Ittre.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce