

AVIS n° 33

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial de 2 cellules d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Grez-Doiceau

Avis adopté le 18/05/2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Construction d'un ensemble commercial de 2 cellules pour une SCN de 2.435 m ² .
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Wavre, 336-340 1390 Grez-Doiceau (Province de Brabant wallon)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SDC :</u>	Aire résidentielle et d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats courants et semi-courants légers (bassin de Wavre-Louvain-la-Neuve, situation de forte sous offre).
<u>Demandeur :</u>	LNG Associates

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	9/03/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	20/05/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Grez-Doiceau

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.33.AV SH/cr
<u>DGO6 :</u>	DIC/GRU037/2020-0021
<u>DGO4 :</u>	Fo610/25037/PIC/2020.1/CH/ps
<u>Commune :</u>	PI/2020/0002

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 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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial de 2 cellules d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 09 mars 2020 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 2 du 18 mars 2020 relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 20 du 18 avril 2020 prorogeant les délais prévus par l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°2 relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 ; que cet arrêté a prolongé la période de suspension de l'ensemble des délais de rigueur et de recours prévus dans la réglementation wallonne jusqu'au 30 avril 2020 inclus ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 13 mai 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune a eu lieu ce même jour ;

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 et des achats semi-courants légers ; que pour ces deux catégories d'achats, le projet se situe dans le bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve (situation de forte sous offre pour ces deux catégories d'achats) ;

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

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

Considérant que la commune de Grez-Doiceau dispose d'un schéma de développement communal ; que le projet s'y trouve en zone d'activités économiques sous certaines conditions ;

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 sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à construire un ensemble commercial composé de deux cellules à savoir un magasin Trafic et un magasin Delhaize. Il y a une cellule de 35 m² sur le site (Art & Ballons). La SCN totale sera de 2.435 m².

Compte tenu du contexte environnant (présence de commerces et notamment du Colruyt juste à l'arrière du site) et de la localisation du projet (tissu mixte), l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il ressort par ailleurs de l'audition du représentant du demandeur que le projet a été discuté pendant 4 ans avec les autorités locales et que les recommandations qui lui ont été adressées ont été suivies (pas d'alimentaire discount, pas d'habitat).

L'Observatoire du commerce estime néanmoins que des efforts peuvent être réalisés afin de minimiser l'empreinte du futur ensemble commercial sur l'environnement. Il recommande que des panneaux photovoltaïques soient posés sur le toit. Il convient également de prévoir des bornes de recharge pour voitures électriques et de végétaliser le site.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

Note de minorité :

Un membre ne partage pas ce point de vue. Il estime que le projet ne correspond plus aux attentes actuelles de développement commercial dans la mesure où il conduit à une urbanisation en ruban (implantation le long de la Chaussée de Wavre) et ne s'insère pas à proximité de zones densément habitées. Ce membre conclut que le projet n'est pas opportun à l'endroit concerné.

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

Le projet s'insère à proximité d'autres commerces comme, notamment, un BigMat et un Colruyt. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition du demandeur que Grez-Doiceau ne dispose que de deux surfaces alimentaires de taille comparable à celle du Delhaize projeté à savoir un Coluyt

et un Match. La proximité du projet avec le Colruyt permet d'éviter une dispersion de l'offre alimentaire sur le territoire communal. Parallèlement à cela, l'enseigne Trafic permettra d'avoir une offre de produits apte à satisfaire un ensemble de besoins réguliers sous le même toit. Enfin, il résulte de l'audition de la représentante de la commune que ce sous-critère ne pose pas de problème.

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

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

La commune de Grez-Doiceau est localisée dans le bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve, lequel est en situation de forte sous offre pour les achats courants et semi-courants légers.

La commune comprend environ 13.000 habitants avec un haut pouvoir d'achat. La zone de chalandise du projet représente 35.000 habitants. Par ailleurs, les enseignes proposées impliquent des passages régulier pour Trafic (satisfaction à des besoins quasi journaliers) et courant pour le Delhaize (achats alimentaires). En ce qui concerne Delhaize, l'Observatoire précise qu'il s'agit d'un déplacement avec extension de la SCN, l'offre n'est pas nouvelle. Enfin, la représentante de la commune indique lors de l'audition que le projet n'est pas en contradiction avec ce sous-critère.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement. 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 se situe le long de la Chaussée de Wavre. Cette nationale comprend des activités économiques à proximité du projet (commerces, services) ainsi que de l'habitat. L'environnement immédiat comprend également de larges plages agricoles. Le plan de secteur montre d'ailleurs cette diversité compte tenu de la coexistence d'une pluralité de zones (zone d'habitat, zone industrielle, zone d'aménagement communal concerté, zone agricole) à proximité du projet.

Ce sous-critère est, 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

Selon l'Observatoire du commerce, du point de vue attractivité commerciale, la localisation du projet est adéquate compte tenu du fait que les enseignes projetées visent à contribuer à la satisfaction de besoins quotidiens ou réguliers. L'Observatoire constate par ailleurs que la zone d'habitat concernée est de taille réduite et qu'elle est insérée entre une zone d'activité économique industrielle et une zone d'activité économique mixte, ce qui diminue les chances de voir se développer de la résidence à cet endroit (taille de la zone, activités économiques proches). Enfin, il ressort de l'audition que le projet a fait l'objet de négociations durant plusieurs années avec les autorités communales. Les recommandations de ces dernières ont été intégrées lors de la conception du projet.

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

Note de minorité :

Un membre ne partage pas du tout ce point de vue. En premier lieu, il ne comprend pas la logique de développement commercial proposée par rapport aux objectifs wallons. En effet, le projet contribue à une urbanisation en ruban le long de la Chaussée de Wavre sans se rapprocher des parties densément peuplées de la commune. Il s'agit d'un modèle d'urbanisation passéiste qu'il ne convient plus de reproduire. Une des options du SDC prévoit d'ailleurs qu'il ne convient pas d'encourager le développement de zones commerciales excentrées (comme c'est le cas sur la Chaussée de Wavre, entre Gastuche et Archennes). Le SDC indique également que l'on limitera les nouvelles implantations commerciales « excentrées » le long de la Chaussée de Wavre, s'inscrivant dans le cadre de la périphérisation (sic) de Wavre. Le projet ne respecte manifestement pas cet objectif.

En second lieu, l'urbanisation proposée contribue à une banalité du bâti.

Enfin, ce membre constate que l'intégralité de la parcelle est urbanisée ce qui n'est pas admissible. Cela témoigne de ce que le programme est excessif par rapport à la parcelle.

Ce membre conclut que ce sous-critère n'est pas respecté et qu'il justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet entraînera la création de 19 nouveaux emplois. L'Observatoire n'a pas de remarque particulière à formuler à cet égard, il considère que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Par rapport à ce sous-critère, le dossier administratif indique que les enseignes assureront des formations internes. Les emplois seront majoritairement destinés à des personnes non qualifiées et issues du tissu local. Les proportions entre emplois à temps partiel et temps plein sont admissibles (12 temps plein et 18 temps partiels répartis de manière équivalente pour les deux enseignes). Enfin, le demandeur indique que les bâtiments seront neufs et dotés d'équipements modernes et de locaux sociaux adaptés.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet s'insère dans un milieu semi-urbain aisément accessible en voiture car implanté le long de la Chaussée de Wavre. Il y a une piste cyclable de l'autre côté de la voirie. Néanmoins, d'après les vues de Google Street View, les aménagements pour les piétons ne sont pas de qualité et il y a un risque de conflit avec les cyclistes.

Le site est desservi par 2 lignes de bus dont l'arrêt est situé quasi devant le bien concerné par la demande.

En général, le projet contribue à fournir une offre alimentaire et un assortiment en produits semi-courants légers d'utilisation régulière pour les habitants de la commune, ce qui permet d'éviter toute une série de déplacements automobiles pour satisfaire ces besoins.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un environnement bâti qui dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. En outre, un parking de 80 places pour l'ensemble commercial est prévu. 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 le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut qu'il respecte ceux-ci. L'Observatoire du commerce émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

Un membre a estimé que le critère de protection de l'environnement urbain n'était manifestement pas respecté (contribution à une urbanisation en ruban et à la banalisation du bâti, imperméabilisation excessive de la parcelle, éloignement du centre de Grez-Doiceau, non-respect des objectifs du SDC). Il émet une évaluation globale négative, le non-respect de ce critère justifiant à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs 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 la création d'un ensemble commercial de deux cellules d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Grez-Doiceau. L'Observatoire recommande que des aménagements soient réalisés pour atténuer l'impact environnemental du projet (panneaux photovoltaïques, bornes pour recharge de voitures électriques, végétaliser le site).

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce n'a pas partagé cette analyse. Il a estimé que le projet n'était pas opportun à l'endroit considéré et a conclu en une évaluation négative du projet au regard des 4 critères de délivrance du volet commercial de la demande. Il émet un avis défavorable.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce