

AVIS n° 151

Demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial de deux unités d'une superficie commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Havelange (recours)

Avis adopté le 1^{er} octobre 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une superficie commerciale nette inférieure à 2.500 m ² . Cet ensemble accueillerait une enseigne d'équipement de la maison (mobilier) et la relocalisation du Proxy Delhaize d'Havelange.
<u>Localisation :</u>	Avenue du Criel, 2A – 5700 Havelange
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat à caractère rural.
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'habitat à caractère rural.
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet n'est pas repris dans une agglomération. Il se situe dans le bassin d'achat de Ciney pour les achats courants lequel est en situation de sous-offre, dans le bassin de Marche-en-Famenne pour les achats semi-courants légers, lequel est en situation de suroffre et dans le bassin de Marche-en-Famenne pour les achats semi-courants légers lourds lequel est également en situation de suroffre. Le projet est localisé hors nodule commercial selon Logic.
<u>Demandeur :</u>	BSL Distribution SA

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	6/09/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours des implantation commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos références :</u>	OC.21.151.AV ChT/cri
<u>Vos références :</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2021-0028/HAEo64/BSL DISTRIBUTION à Havelange

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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis de la Commission des recours relative à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial de deux unités d'une superficie commerciale nette inférieure à 2500 m² à Havelange et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 6 septembre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 septembre 2021 afin d'examiner l'objet du recours ; qu'ayant remarqué que la demande est inchangée par rapport à celle examinée en première instance, il n'a pas organisé d'audition ;

Vu son avis défavorable du 10 mai 2021 (joint en annexe) ;

Considérant que le projet vise la réalisation d'un ensemble commercial de deux cellules, l'une de 1181 m² est dédiée à l'alimentation (transfert du Proxy Delhaize) et l'autre de 506 m² est dédiée à un commerce de meubles dont l'enseigne n'est pas arrêtée ;

Considérant qu'au Schéma Régional de Développement Commercial le projet n'est pas repris dans une agglomération ni dans un nodule commercial ; que le projet vise des offres en achats de type courant et semi-courant lourd ; que le projet se situe dans le bassin de consommation de Ciney et de Marche-en-Famenne pour ces courants d'achats sont respectivement en situation de sous-offre et de suroffre ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et au schéma de développement communal ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; qu'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 des recours, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

La présente demande d'avis s'inscrit dans le contexte d'un recours. Le permis sollicité a été refusé par le Collège communal en date du 22 juillet 2021. Cette décision est basée sur le rapport de synthèse défavorable des Fonctionnaires délégué et des implantations commerciales. Le demandeur a introduit un recours à l'encontre de cette décision.

L'Observatoire du commerce a émis un avis défavorable sur l'objet de la demande en première instance en date du 10 mai 2021 (cf. annexe avis OC.21.80.AV).

L'Observatoire du commerce a examiné avec attention les pièces qui lui ont été transmises dans le cadre du recours et, notamment, la décision ainsi que la motivation du recours. Le projet reste identique à celui présenté en première instance, l'Observatoire ne peut donc que réitérer son avis défavorable du 10 mai 2021.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a 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 émet donc un **avis défavorable** sur la demande de permis intégré sur recours pour la construction d'un ensemble commercial de deux unités d'une superficie commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Havelange.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce

Annexe : avis du 10 mai 2021 relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial de deux unités d'une superficie commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Havelange (OC.21.80.AV)

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise la création d'un nouvel ensemble commercial de deux cellules. L'une de 1 181 m² est dédiée à l'alimentation, il s'agit de la relocalisation du Proxy Delhaize (actuellement située à l'entrée « nord » d'Havelange) et l'autre de 506 m² est dédiée à un commerce de meubles (l'enseigne n'est pas précisée dans le dossier administratif). L'Observatoire du commerce estime que la localisation excentrée de ce projet n'est pas adéquate. En effet, le projet devrait être implanté au cœur du village ou en articulation avec ce dernier de manière à favoriser la densification du noyau (ce qui évite la dispersion du bâti) et à favoriser la mobilité durable.

L'Observatoire du commerce est défavorable par rapport à l'opportunité générale du projet.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

La répartition des m² commerciaux d'Havelange est assez équilibrée, avec une dominance des achats de type « autre » (32%) suivi des achats semi-courants lourds (24%), puis des achats semi-courants légers et courants (22% chacun).

Il ressort du dossier administratif que la relocalisation du Proxy Delhaize au sein de ce nouvel ensemble permettrait de doubler l'offre en achats courants de la commune d'Havelange passant de 648 m² à 1.309 m². La seconde cellule de 506 m² nets dédiée à accueillir une enseigne d'équipement de la maison (équipement semi-courant lourd) permettrait d'augmenter ce type d'équipement commercial à Havelange.

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

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

Le schéma régional de développement commercial ne donne pas de recommandation particulière pour la commune d'Havelange. Le projet ne s'inscrit dans aucun nodule commercial. Cependant, il améliore l'offre commerciale de proximité en matière alimentaire et en matière d'équipement de la maison. Il est à noter que Delhaize est la seule grande surface de l'entité. Il complète également l'offre en achat semi-courant lourd.

L'Observatoire du commerce conclut 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 est localisé en dehors du centre d'Havelange. Il se situe dans une zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, laquelle est située juste en face d'une zone d'aménagement communal concerté qui est, pour partie en tout cas, en cours de développement d'un espace dédié à des petites entreprises (conformément au schéma de développement communal). L'Observatoire du commerce estime que le projet, dont la partie essentielle vise l'accueil d'un commerce alimentaire, n'est pas judicieusement localisé. En effet ce type de commerce doit être localisé plus proche des fonctions urbaines tels que les logements et les services de manière à limiter l'étalement urbain et favoriser la mobilité douce.

L'Observatoire du commerce conclut 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

Selon l'Observatoire, le projet ne s'insère pas judicieusement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain en ce sens qu'il génère une dispersion du bâti en s'implantant à l'écart du centre, à la sortie du village. En effet, le projet contient des fonctions essentielles qui doivent être situées en articulation avec le centre de manière à favoriser la densification de l'occupation des noyaux bâtis et donc la mobilité durable.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Proxy Delhaize emploie actuellement trois personnes à temps plein et deux à temps partiel. L'agrandissement de la surface commerciale permettrait l'engagement de quatre personnes à temps plein complémentaires, tandis que la surface commerciale dédiée aux meubles serait susceptible d'engager selon les estimations de l'auteur de projet quatre personnes à temps plein et trois à temps partiel.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier précise que : « *le promoteur du projet sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation en matière de protection du consommateur par les enseignes présentes au sein du projet* ».

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler quant à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Il n'existe aucun aménagement pour l'accessibilité des modes doux (ni trottoir, ni bande cyclable) alors que le projet s'implante le long de la N97 qui présente une densité de circulation très importante. Par ailleurs, il existe un arrêt de bus situé à plus ou moins 400 mètres du projet. Les horaires des bus desservant cet arrêt sont les horaires scolaires et donc inadaptés à la desserte de commerce de proximité.

L'Observatoire apprécie les projets mixtes. Il est conscient que la voiture reste le principal moyen de locomotion pour l'accès à ce type de commerce aujourd'hui. Cependant dans le cas présent, l'absence totale d'accès piétons ou cyclables pour rejoindre le centre d'Havelange est contraire à un bon aménagement des lieux favorisant les communications avec le centre.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le dossier ne relève aucun aménagement spécifique à mettre en place.

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler quant à ce sous-critère.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale ne sont pas tous respectés. En effet, le critère relatif à la protection de l'environnement urbain et celui relatif à la contribution à une mobilité plus durable ne sont pas rencontrés. Il émet dès lors une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

4. Conclusion

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a 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 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 donc un **avis défavorable** sur la demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial de deux unités d'une superficie commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Havelange.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce