

AVIS n° 97

Demande de permis intégré pour la modification importante de nature avec extension d'une cellule commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Chaumont-Gistoux

Avis adopté le 31/07/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* S.Y.T. SRL
- *Autorité compétente :* Collège communal de Chaumont-Gistoux

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 12/07/2024
- *Date d'examen du projet :* 24/07/2024
- *Audition :* 24/07/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 31/07/2024

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Huy, 308 1325 Chaumont-Gistoux (Province du Brabant wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat sur la partie avant et zone de dépendance d'extraction liée à la carrière voisine pour la partie arrière des terrains
- *Situation au SDC :* Zone (2B) Mixte : zone mixte – habitat à densité moyenne et PME
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Wavre-Louvain-la-Neuve pour les achats semi-courants légers (forte sous offre) et semi-courants lourds (sous offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Réhabilitation d'un bâtiment de 1.218 m² qui abritait autrefois un A.D. Delhaize par un magasin Brico d'une SCN de 1.388 m².

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.97.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/CHX018/2024-0062
- *Réf. SPW Territoire :* Fo610/25018/PTC/2024/1/2376263/JM/ps

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne 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.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

2. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

Plusieurs demandes ont été introduites pour la reconversion de ce site. L'Observatoire a émis un avis défavorable pour l'implantation d'un magasin Action le 28 octobre 2019 (OC.19.124.AV¹) qu'il a réitéré dans le cadre d'un recours le 4 février 2020 (OC.20.10.AV) lequel n'a pas abouti, le demandeur s'étant désisté de ce recours.

Le Collège communal de Chaumont-Gistoux a octroyé un permis intégré le 14 septembre 2022 pour la réaffectation de l'A.D. Delhaize en magasin de vélos et motos avec atelier sur 800 m² nets. Ce permis, bien que non périmé, n'a pas été mis en œuvre.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de nature avec extension d'une cellule commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Chaumont-Gistoux sur la base de l'analyse suivante.

3.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

3.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le dossier indique que l'entité dispose de magasins de bricolage, de décoration ou de jardinage spécialisés sans proposer une offre complémentaire et généraliste. Le projet assure l'arrivée d'un nouveau prestataire et permet de diversifier l'offre commerciale à Chaumont-Gistoux grâce à l'apport d'articles de bricolage généralistes.

¹ Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-um2SDqUmqQqEiHDfRqQJdVvPYXy2ZmGNn5LTCOjCYCs&form_id=AvisForm

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

b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet est situé dans le bassin de consommation de Wavre Louvain-la-Neuve pour les achats semi-courants légers (situation de forte sous offre au SRDC) et les achats semi-courants lourds (situation de sous offre au SRDC).

De plus, il ressort du dossier administratif que l'aire de marché du magasin sera vaste et assez dense en population car comprenant des communes comme Wavre, Rixensart, Ottignies-Louvain-la-Neuve ou encore Chaumont-Gistoux.

Par ailleurs, le projet est majoritairement composé de produits pondéreux ou volumineux ce qui est acceptable à l'endroit concerné contrairement à du léger.

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

3.1.2. La protection de l'environnement urbain

a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet permet de combler une cellule commerciale qui est vacante (A.D. Delhaize). Il n'y aura dès lors aucun changement concernant la fonction exercée sur le site. Contrairement au projet que l'Observatoire avait examiné le 28 octobre 2019, il ne s'agit pas en l'espèce d'un transfert de magasin mais d'une nouvelle implantation de surcroît pour des achats essentiellement pondéreux ou volumineux.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne bouleversera pas l'équilibre des fonctions urbaines en place et que ce sous-critère est respecté.

b) L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le projet permet d'éradiquer une friche et d'économiser du foncier puisqu'il s'agit d'occuper un bâtiment qui existe (et donc de ne pas artificialiser de nouvelles terres ni de participer à la dispersion du bâti). L'Observatoire du commerce souligne que le projet prévoit essentiellement de l'équipement lourd et que dès lors il a été globalement tenu compte de la remarque qu'il avait émise dans son avis de 2019 concernant le type d'achats à éviter à l'endroit concerné. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort de l'audition que 6 personnes en plus de l'exploitant travailleront dans le magasin. Des engagements supplémentaires pourraient avoir lieu en fonction de l'évolution du chiffre d'affaires. Au vu de cette création nette d'emploi, qui est de plus susceptible d'évoluer, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort de l'audition que la commission paritaire applicable est la 201. L'audition permet également d'apprendre que les travailleurs sont engagés à temps plein et sous contrat à durée indéterminée. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Dans son avis OC.19.124 du 28 octobre 2019 (réitéré en recours), l'Observatoire du commerce indiquait que « *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 en revanche 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 maintient cette analyse mais le magasin étant essentiellement orienté vers des achats semi-courants lourds, l'application de ce sous critère au cas d'espèce n'est pas pertinente.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le bâtiment est existant et implanté le long d'une nationale dont le gabarit est suffisant pour accueillir le charroi du futur magasin. Le site est desservi par le bus et un parking de 64 places sera également à disposition. Il ressort de plus de l'audition qu'une solution a été trouvée et est en passe d'être concrétisée pour isoler le charroi issu de la sablière et éviter les conflits de circulation. Enfin, dans le permis d'implantation commerciale que la commune a octroyé le 14 septembre 2022 pour un magasin de vélos, il est indiqué que les activités développées sur le site n'apporteront pas de charge complémentaire par rapport à ce qu'en apportait les précédentes activités sises dans les mêmes infrastructures existantes.

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

3.2. Évaluation globale

Le projet prévoit essentiellement de l'équipement lourd à l'endroit concerné ce qui permet de répondre à la remarque que l'Observatoire avait formulée lorsqu'il avait examiné l'implantation d'Action dans la cellule. De plus, il permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service. Il permet de recycler une friche et d'économiser la ressource foncière tout en améliorant l'attractivité de l'endroit (le maintien d'un bâtiment délabré étant à éviter). L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification de nature avec extension d'une cellule commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Chaumont-Gistoux.



Bernadette Mérenne,
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce