Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

DÉPARTEMENT DU
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

DIRECTION DES IMPLANTATIONS
COMMERCIALES

Place de la Wallonie, 1
B-5100 Jambes (Namur)

Tél. : 081 33 46 10
Mél : implantations.commerciales@spw.wallonie.be

COMMUNE DE WALHAIN - N° 805
SEC / URB / LOG / ENV / TRA / ENS / FIN / REC
24 OCT. 2019
ANIM / POP / ECV / POL / ATL / ECOLE / PERS
SOM / ECH / ACS / WEB / COLLEGE / CONSEIL

RECOMMANDE

A l'attention de :

Collège communal de Walhain
Place Communale 1
1457 Walhain

A rappeler dans toute correspondance :
Réf. DGO6 : DIC/WAN124/PI/2019-0091
Réf. DGO4 : F0610/25124/PIC/2019.1/SM/ps
Réf. Commune : 2019/PI/3
Date de réception de la demande par le FIC : 27/06/2019
Agent traitant DGO6 : Pierre NERI– ☎ 081/33.46.10–fic.dgo6@spw.wallonie.be
Agent traitant DGO4 : Sabrina MASSON– ☎ 010/23.12.11–sabrina.masson@spw.wallonie.be

Namur, le 22 OCT. 2019

Objet : Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Décision du Fonctionnaire des implantations commerciales et du Fonctionnaire délégué : *article 96*
Publicité relative à la décision : *articles D.29-21 à D.29-24 du Livre Ier du Code de l'environnement*

Commune(s) : Walhain et Mont-Saint-Guibert
Objet de la demande : Demande de permis intégré pour l'extension d'un établissement de commerce alimentaire INTERMARCHE
Situation : Chaussée de Namur, 70 à 1457 Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin
Demandeur : IMMO AVAL BELGIUM SA (Rue du Bosquet, 41348 Louvain-la-Neuve)

Mesdames et Messieurs les Membres du Collège,

Par la présente, nous avons l'honneur de vous transmettre en annexe l'arrêté relatif à la demande de permis intégré dont références et objet susmentionnés.

Le permis intégré sollicité est **refusé**.

La décision relative au permis intégré est soumise aux modalités de publicité définies aux articles D.29-21 à D.29-24 du Livre Ier du Code de l'environnement.

Dans les 10 jours qui suivent l'adoption de la décision, le Collège communal procède à l'affichage de l'avis — conforme aux dispositions de l'article D.29-22, § 2 du Livre Ier du Code de l'environnement. Cet avis est notamment affiché durant **vingt jours** aux endroits habituels d'affichage et, de manière parfaitement visible, sur le bien concerné par le projet. Pour les projets pouvant être localisés sur une parcelle cadastrale, il est procédé, de manière parfaitement visible, à l'affichage de l'avis à quatre endroits proches du lieu où le projet doit être implanté, le long d'une voie publique carrossable ou de passage.

www.wallonie.be
1718 (informations générales) • 1719 (allgemeine Auskünfte)

Dans le même délai, vous voudrez bien communiquer au Fonctionnaire des implantations commerciales et au Fonctionnaire délégué la date de début de l'affichage de la décision. Cette communication peut se faire par courrier électronique aux adresses suivantes :

fic.dgo6@spw.wallonie.be

wavre.fic.dgo4@spw.wallonie.be

Conformément aux modalités définies à l'article 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il vous est loisible d'introduire un recours auprès de la Commission de recours. Sous peine d'irrecevabilité le recours doit être introduit dans les **20 jours** de l'expiration des délais visés à l'article 96 à l'adresse suivante :

Service public de Wallonie
Direction générale opérationnelle Economie, Emploi, Recherche
Cellule des Recours sur Implantations Commerciales (CRIC)
Place de la Wallonie, 1 (Bât. II)
5100 NAMUR (JAMBES)

Le recours doit être introduit en quatre exemplaires à l'aide du formulaire prévu à l'annexe 5 de 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. Ce formulaire est disponible auprès de l'administration communale et sur le site du Service Public de Wallonie :

http://economie.wallonie.be/Dvlp_Economique/Implantations_commerciales/ressources.htm

Veuillez agréer, Mesdames et Messieurs les Membres du Collège communal, l'assurance de notre considération distinguée.

N. Smoes.

Nathalie SMOES
La Fonctionnaire Déléguée

Luc VANDENDORPE
Le Fonctionnaire des Implantations Commerciales

Wallonie

SPW
Service public de Wallonie

Réf. Commune : 2019/PI/3
Réf. DGO6 (FIC) : DIC/WAN124/PI/2019-0091
Réf. DGO4 (FD) : F0610/25124/PIC/2019.1/SM/ps

DÉCRET DU 5 FÉVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

PERMIS INTEGRE

DECISION

Décision visée à l'article 96 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, concernant la demande de permis intégré introduite par la S.A. IMMO AVAL BELGIUM (Rue du Bosquet, 41348 Louvain-la-Neuve) consistant en une extension de la superficie commerciale nette de 924 m² d'un établissement de commerce alimentaire INTERMARCHE déjà existant et autorisé de 595 m², le tout situé Chaussée de Namur, 70 à 1457 Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin.

Sur base des éléments recueillis lors de l'instruction de ce dossier et repris ci-après, le Fonctionnaire des Implantations commerciales et la Fonctionnaire déléguée **REFUSENT** le permis sollicité.

1. DECISION

Le Fonctionnaire des implantations commerciales et la Fonctionnaire déléguée,

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;

Vu le Livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu le Code du Développement Territorial ;

Vu la Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur ;

Vu le décret du 10 décembre 2009 visant à transposer la Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur ;

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 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 composition et au fonctionnement de l'Observatoire du Commerce et de la Commission des recours des implantations commerciales ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 mai 2015 comportant des mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le Livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu le Schéma Régional de Développement Commercial (SRDC) adopté par le Gouvernement wallon en date du 27 novembre 2014 ;

Vu l'analyse de l'outil d'aide à la décision « LOGIC » ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier ;

Vu la demande introduite par la S.A. IMMO AVAL BELGIUM (Rue du Bosquet, 41348 Louvain-la-Neuve) consistant en une extension de la superficie commerciale nette de 924 m² d'un établissement de commerce alimentaire INTERMARCHE déjà existant et autorisé de 595 m², le tout situé Chaussée de Namur, 70 à 1457 Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin dont les références cadastrales sont WALHAIN/DIVISION-2/SECTION-A/PARCELLES N°106B, 112G et 284A ainsi que MONT-SAINT-GUIBERT/DIVISION-2/SECTION-A/PARCELLE N°309B ;

Considérant que la demande de permis intégré a été enregistrée dans les services des Fonctionnaires des implantations commerciales en date du 27.06.2019 ;

Considérant que la demande de permis intégré a été jugée complète et recevable par les Fonctionnaires des implantations commerciales par courrier du 12.07.2019 ;

Considérant que la demande de permis intégré se situe à cheval sur les communes de Walhain et Mont-Saint-Guibert et que de plus cette demande tombe sous l'application de l'article D.IV.22 3° du Code du Développement du Territoire, que dès lors, comme stipulé à l'article 83 §2 - 1° et 3° du décret relatif aux implantations commerciales, le Fonctionnaire des implantations commerciales et la Fonctionnaire déléguée sont l'autorité compétente pour connaître la présente demande.

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement doit permettre d'identifier, de décrire et d'évaluer de manière appropriée les effets directs et indirects, à court et à moyen terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs.

Considérant que lors de l'analyse relative au caractère complet et recevable de la demande de permis intégré, il a également été procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre Ier du Code de l'environnement.

Considérant qu'au vu du descriptif des activités, dépôts et installations et des mesures prises par l'exploitant ou prévues dans son projet, l'ensemble de ces incidences ne doit pas être considéré comme ayant un impact notable.

Considérant qu'en ce qui concerne les autres compartiments de l'environnement, le projet engendre des nuisances pouvant être qualifiées de nulles ou mineures.

Considérant d'autre part, il n'y a pas lieu de craindre d'effets cumulatifs avec des projets voisins de même nature.

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement. La population intéressée a dès lors reçu l'information qu'elle est en droit d'attendre et l'autorité appelée à statuer est suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement.

Considérant que le projet ne doit donc pas être soumis à évaluation complète des incidences et une étude d'incidences sur l'environnement n'est donc pas nécessaire.

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique conformément aux modalités prévues par l'article 89 du décret du 05 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 16.08.2019 au 02.09.2019 à Walhain ; qu'à la suite de cette enquête publique 5 courriers d'objections ont été déposés ;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 29.07.2019 au 01.09.2019 à Mont-Saint-Guibert ; qu'à la suite de cette enquête publique 6 réclamations ont été déposées ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège Communal de Walhain en sa séance du 02.09.2019 ;

Vu l'avis favorable du Collège Communal de Mont-Saint-Guibert en sa séance du 16.09.2019 ;

Vu l'absence d'avis des Collèges communaux de CHASTRE, CHAUMONT-GISTOUX, GEMBLOUX, INCOURT, PERWEZ, COURT-SAINT-ETIENNE et OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE relatif à la demande ; que ces avis sont dès lors réputés favorables par défaut ;

Vu l'avis favorable de la CCATM de Walhain en sa séance du 12.08.2019 ;

Vu l'absence d'avis de la CCATM de Mont-Saint-Guibert relatif à la demande ; que cet avis est dès lors réputé favorable par défaut ;

Vu l'avis favorable de la Cellule GISER du SPW en date du 06.08.2019 ;

Vu l'avis favorable de l'Observatoire du Commerce du CESW en sa séance du 05.08.2019 ;

Vu l'avis favorable de la Direction des Routes du Brabant wallon en date du 30.08.2019 ;

Vu l'avis défavorable de la Direction du Développement rural du SPW en date du 05.08.2019 ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Zone de Secours du Brabant wallon réceptionnée en date du 29.08.2019 par le Fonctionnaire des implantations commerciales ;

PARTIE IMPLANTATIONS COMMERCIALES

Considérant que le fait générateur de la demande de permis d'implantation commerciale est un projet d'extension d'un commerce de détail déjà existant et autorisé ;

Considérant que le projet vise à étendre un supermarché INTERMARCHE présentant actuellement une SCN de 595 m² ; qu'il s'agit de réaliser un agrandissement afin d'atteindre une SCN de 1.519 m², soit une augmentation nette de 924 m² ; que le projet se trouve à cheval sur les communes de Walhain et Mont-Saint-Guibert ;

Considérant que l'implantation projetée représente principalement des achats du type courant ;

Considérant que selon l'outil d'aide à la décision LOGIC, le présent projet prend place dans le bassin de consommation de Gembloux pour les achats de type courant ;

Considérant que le projet prend place dans la Commune de Walhain, qualifiée par l'outil d'aide à la décision LOGIC comme une commune « sans équipement spécifique » ;

Considérant que, selon l'outil d'aide à la décision LOGIC, le projet est intégré dans les quartiers dits de « Les Hayettes-habitations dispersées ouest » (rural), « Corbais-Centre » (village), « Corbais-habitations dispersées » (rural) et « Nil-Pierreux » (village) ;

Considérant que, selon l'outil d'aide à la décision LOGIC, le projet se situe hors de tout nodule commercial existant ;

Considérant que le SRDC n'émet pas d'analyse ni de recommandation pour les communes de Walhain et de Mont-Saint-Guibert ;

Considérant que la parcelle sur laquelle se situe l'implantation est reprise en zone d'activité économique mixte et en zone agricole au plan de secteur ;

Considérant le schéma de Développement Communal, adopté par le Conseil communal de Walhain en 2012 ;

Considérant le Plan Intercommunal de Mobilité de Chastre-Gembloux-Perwez-Sombreffe et Walhain établi entre 2003 et 2004 ;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire sur lequel se situe le projet de Schéma Communal de Développement Commercial (SCDC), ni de Schéma d'Orientation Local ;

Considérant que l'autorité compétente doit motiver sa décision au regard des critères suivants :

- CRITÈRE I : LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR

Considérant que le critère relatif à la protection du consommateur est précisé par les deux sous-critères suivants :

a) favoriser la mixité commerciale ;

b) éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC mesure statistiquement la mixité commerciale d'une commune à l'aide d'une valeur synthétique calculée au départ de la contribution de chaque type de biens (courant, semi-courant léger, semi-courant lourd) dans la surface de vente totale ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC mentionne que le projet ne modifie pas significativement la mixité commerciale de la commune de Walhain ;

Considérant dès lors, que le présent projet n'éloigne pas la commune de Walhain de la mixité commerciale moyenne observée au sein des communes de type « sans équipement spécifique » ;

Considérant que l'enseigne INTERMARCHE propose essentiellement des produits du secteur de l'alimentation de type achats courants ;

Considérant que le projet envisage notamment une augmentation de la gamme de d'articles issus d'un commerce équitable et local et qu'il prévoit même une synergie entre le verger qui sera créé à l'arrière du site et le magasin (vente des produits issus du verger) ;

Considérant que de manière globale, le projet accroît l'offre alimentaire tout en la diversifiant ce qui permet de renforcer la mixité commerciale ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC mesure statistiquement le risque de rupture d'approvisionnement de proximité au départ des valeurs de taux d'équipement par type de biens (courant, semi-courant léger, semi-courant lourd) dans la surface de vente totale ;

Considérant que, d'après l'outil d'aide à la décision LOGIC, le projet modifie de manière significative le taux d'équipement courant de la commune de Walhain et celui du bassin de consommation en achat courant de Gembloux ;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition du demandeur auprès de l'Observatoire du Commerce du CESW que l'offre alimentaire est réduite à Walhain ; que néanmoins, cela est compensé par l'offre de Mont-Saint-Guibert, le projet se situant à cheval sur ces deux communes ;

Considérant que le critère relatif à la protection du consommateur est estimé rencontré par le présent projet ;

- CRITÈRE II : LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Considérant que le critère relatif à la protection de l'environnement urbain est précisé par les deux sous-critères suivants :

a) la vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, telle qu'elle porterait atteinte au cadre de vie des quartiers existants ou à venir ;

b) l'insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type du point de vente dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain ;

Considérant que la vérification de l'absence de rupture d'équilibre est d'éviter des situations de déséquilibre des fonctions urbaines engendrées par un développement trop important de certaines fonctions commerciales dans des milieux monofonctionnels adéquats ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC définit l'environnement urbain comme un espace délimité par le quartier statistique au sein duquel est implanté le projet ainsi que les quartiers statistiques situés à vol d'oiseau de moins de 250 mètres du projet ;

Considérant que, d'après l'outil d'aide à la décision LOGIC, la partie achat courant du projet est en rupture d'équilibre extrême avec les autres fonctions de l'environnement urbain (Village) ;

Considérant que le projet vise à étendre un magasin existant qui se situe le long de la N4 ; qu'il ne s'agit pas d'ajouter une nouvelle fonction commerciale puisque, s'agissant d'un agrandissement, que l'activité de distribution est déjà présente sur le site, qu'elle est renforcée ;

Considérant en outre, que cette partie de la nationale est bordée, à l'endroit du projet, par d'autres surfaces commerciales (garages, COLRUYT, MACDONALDS) ;

Considérant qu'enfin, le tissu bâti de Corbais est relativement non éloigné du projet ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC évalue l'insertion locale de l'implantation commerciale en comparant la taille du projet à la taille du nodule commercial au sein duquel il prend place ;

Considérant que le projet se situe hors de tout nodule commercial existant ;

Considérant qu'il s'agit de l'agrandissement d'un commerce existant situé dans le prolongement de l'urbanisation de Corbais ;

Considérant que le projet est situé à l'extrémité de la zone urbanisable ce qui limite les possibilités d'expansion commerciale non maîtrisée à l'endroit concerné ;

Considérant qu'il est néanmoins regrettable que l'extension projetée déborde de manière significative dans la zone agricole du plan de secteur ;

Considérant par ailleurs que le représentant du demandeur indique lors de l'audition auprès de l'Observatoire du Commerce qu'une extension en lieu et place du parking n'était techniquement pas possible ;

Considérant qu'en outre, la zone d'activité économique mixte dans laquelle s'implante le projet présente une forme particulière à l'endroit du projet ; qu'elle se termine en forme de pointe ; que cette contrainte planologique limite les possibilités de développements ;

Considérant d'autre part, que l'effort qui consiste à contrebalancer le grignotage de la zone agricole par la création d'un verger qui sera exploité par un jeune agriculteur de la région, les produits issus de ce verger devant être vendus dans le supermarché est apprécié par l'Observatoire du Commerce ;

Considérant que le critère relatif à la protection de l'environnement urbain est estimé partiellement rencontré par le présent projet ;

- CRITÈRE III : LES OBJECTIFS DE POLITIQUE SOCIALE

Considérant que le critère relatif à la politique de l'emploi est précisé par les deux sous-critères suivants :

a) la densité de l'emploi ;

b) la qualité et la durabilité de l'emploi ;

Considérant que la densité d'emploi prend en considération le nombre total d'emplois prévus dans la nouvelle implantation commerciale et le rapporte à la superficie commerciale prévue ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC considère la densité d'emploi pour la partie achat courant comme étant extrêmement faible par rapport aux moyennes wallonnes ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC évalue la densité de l'emploi et la compare à des moyennes en milieu urbain, il est évident que l'analyse proposée est à contrebalancer par l'activité projetée ;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif qu'actuellement l'INTERMARCHE emploie 10 personnes à temps plein ; qu'avec l'extension, le projet emploiera 12 personnes supplémentaires répartis comme suit :

- 6 personnes supplémentaires à temps plein ;
- 6 personnes supplémentaires à temps partiel ;

Considérant que parallèlement à cela, l'extension devrait pérenniser les emplois existants ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC n'évalue pas le sous-critère lié à la qualité et la durabilité de l'emploi ;

Considérant que le critère relatif à la densité de l'emploi est estimé rencontré par le présent projet ;

- CRITÈRE IV : LA CONTRIBUTION A UNE MOBILITÉ PLUS DURABLE

Considérant que le critère relatif à la contribution à une mobilité plus durable est précisé par les deux sous-critères suivants :

a) la mobilité durable ;

b) l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité ;

Considérant que la mobilité durable a pour but de favoriser la proximité de l'activité commerciale aux fonctions d'habitat et de service et de garantir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux et ce, afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC considère que la partie achat courant du projet est significativement défavorable aux objectifs de mobilité durable du SRDC ;

Considérant que le projet se localise le long de la N4, dans le prolongement du noyau bâti de Corbais ; que la localisation n'est pas optimale pour favoriser les déplacements à pied vers le commerce, l'essentiel des bâtiments résidentiels n'étant pas suffisamment proches ;

Considérant par contre, que le projet prévoit 7 emplacements vélos et que la N4 est pourvue de pistes cyclables ; qu'en outre, le site est desservi par 3 lignes de bus (24-30-34) via la présence de 4 arrêts TEC à proximité du site ;

Considérant que ces éléments rendent possible l'accès au site en mode de transports doux ; qu'enfin, le dossier démontre que l'endroit est facilement accessible en voiture ;

Considérant qu'au vu du type d'achats proposés et de la localisation légèrement périphérique du magasin par rapport à Corbais, les chalands privilégieront l'automobile pour accéder au magasin ;

Considérant que l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité est de vérifier l'accessibilité de l'implantation par des moyens de transport en commun et

l'adéquation de la voirie à la nouvelle activité commerciale et ce, sans affecter la sécurité routière ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC estime que l'accessibilité en transport en commun pour la partie achat courant du projet est significativement faible par rapport aux moyennes wallonnes ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC évalue la fréquence des bus en horaire de samedi et que la majorité de la rotation en bus est effectuée en semaine dans la zone étudiée ;

Considérant que le projet prévoit un parking de 131 places dont 3 PMR, 2 pour famille et 2 électriques ; que des emplacements vélos seront aussi réalisés ;

Considérant que le commerce à agrandir se situe le long d'une nationale capable d'absorber le charroi qui sera généré par l'extension ; que le plan d'implantation (situation projetée) montre qu'il y a un tourne-à-gauche afin d'accéder au magasin. ;

Considérant que, selon le demandeur, le projet commercial accueillera une moyenne de 200.000 visiteurs par an ;

Considérant que le critère relatif à la contribution à une mobilité plus durable est estimé rencontré par le présent projet ;

PARTIE URBANISME

Considérant que le projet vise l'extension de l'Intermarché et la pose d'enseignes ;

Vu l'article D.II.29 du CODT :

« Art. D.II.29. De la zone d'activité économique mixte

La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Les halls et installations de stockage y sont admis. »

Vu l'article D.II.36 du CODT :

« Art. D.II.36. De la zone agricole.

§ 1er. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

§ 2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que :

1° elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement ;

2° elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture.

§ 3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1er, alinéa 3.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent. »

Considérant dès lors que la présente demande est conforme au prescrit de la zone d'activité économique mixte et non conforme au prescrit de la zone agricole ;

Vu les articles D.IV.7 et D.IV.13 du CODT :

« Art. D.IV.7. Pour des besoins économiques ou touristiques, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les bâtiments et installations ou ensembles de bâtiments et installations qui forment une unité fonctionnelle lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parc et des périmètres de point de vue remarquable.

Dans ce cadre, les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés. »

« Art. D.IV.13. Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :

1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;

2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;

3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. »

Vu l'article D.IV.80 7° du CODT stipulant qu'un permis d'urbanisme, pour le placement d'une ou de plusieurs enseignes ou dispositifs de publicité, est à durée limitée ;

Vu la situation du bien le long d'une voirie régionale (N4) ainsi que l'aléa d'inondation moyen par ruissellement ;

Considérant que le projet prévoit l'extension d'une surface commerciale alimentaire avec une superficie projetée de ± 2373 m² brute et la pose d'enseignes ;

Considérant que les différentes interventions peuvent être décrites comme suit :

1. Construction de l'extension du magasin pour un espace de vente total de 1519 m² (620 m² existants), des locaux sociaux et techniques supplémentaires ;
2. Transformation du magasin existant ;
3. Pose de 2 nouvelles enseignes et d'un totem ;
4. Construction d'un parking de 112 places ;
5. Adaptation du parking existant ;
6. Réalisation d'un espace vert qui accueillera un verger, un rucher, des serres pour des agriculteurs ainsi qu'un bassin d'orage ;
7. L'aménagement d'un tourne à gauche sur la N4 pour l'accès au nouveau parking ;

Considérant que l'extension du magasin s'implante à l'ouest du bâtiment existant ; qu'elle est composée de deux volumes ;

Considérant qu'un premier volume (30.8m x 31.9m) s'implante à fleur de la façade sud du bâtiment existant ; que ce volume comporte l'espace de vente et les ateliers de préparation ;

Considérant que le gabarit est de 5.4m sur acrotère ;

Considérant que le second volume (5.38m x 19.61m) s'implante devant le premier volume en extension et comporte le sas d'entrée, le local vidange, un espace de vente et des bureaux à l'étage ;

Considérant que le gabarit est de 8.1m sur acrotère ;

Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre, selon une rythmique séquentielle, de briques de terre cuite de ton rouge-brun, de panneaux de silex lavé de ton gris foncé, d'un bardage de panneaux métalliques de ton blanc ainsi que de menuiseries en aluminium de ton gris foncé ;

Considérant que les interventions sur le bâtiment existant consistent en l'ouverture du mur donnant accès à l'extension, la création d'une nouvelle vitrine en façade sud, le remplacement des menuiseries et de la toiture ; la mise en œuvre d'un bardage en façade sud et une partie de la façade est ainsi que la mise en peinture de ton gris foncé du solde de la façade est ;

Considérant que la construction d'un auvent, situé au-dessus de la zone de livraison, est également prévue ;

Considérant que deux des trois enseignes existantes dont démontées et remplacées par de nouvelles enseignes ; que la pose d'un totem est également prévue ;

Considérant qu'un parking de 112 place est créé au sud du projet ainsi qu'un espace vert et un bassin d'orage ;

Vu l'avis défavorable de la Direction du Développement Rural rédigé comme suit ;

« Demande non agricole visant l'extension d'une surface commerciale existante au sein de la zone agricole adjacente.

Le bâtiment projeté de 982 m² et le volume secondaire (entrées et bureaux) de 105m², s'implantent en zone agricole active.

Le parking de 112 places et ses espaces de circulation, pour une emprise totale de 3564m², s'implante en ZAEC et principalement en zone agricole active.

Des propositions peu convaincantes d'aménagements à vocation « agricole locale » sont envisagées en zone arrière (verger fruitier de 2000m² et serres horticoles de 130mx5m soit 650m²) ainsi qu'un bassin d'orage (zone d'immersion temporaire de 200.000 l).

L'emprise des travaux projetés est de 10.000m² en zone agricole pour moins de 2000 m² en ZAEM !

Des remblais conséquents sont prévus (1500 m³ sous l'extension principale de 1000 m² et de 1400 m³ pour la partie ouest du parking).

L'article D.IV.7 du CoDT prévoit effectivement l'extension d'une activité existant eau sein d'une zone contiguë.

Cependant, cette extension fait de la verdurisation, du greenwashing, soustrait définitivement de la surface agricole.

Vu les différences de niveaux, une création de parking intégrée au bâti, sur différents niveaux permettrait l'économie de surface agricole.

Le projet présenté ne correspond pas à une utilisation parcimonieuse des ressources et plus particulièrement du sol agricole.

Demande non conforme à la zone.

Incidence défavorable sur une parcelle agricole active et sur le paysage. »

Vu la pertinence de l'avis de la Direction du Développement Rural, balayant l'ensemble des impacts négatifs et irrémédiables, de la réalisation du projet sur la zone agricole active ;

Considérant donc que je m'y rallie ;

Considérant que les différentes enquêtes publiques réalisées ont toutes deux soulevé de nombreuses lettres de réclamations allant également en ce sens ;

Considérant qu'il serait préférable de revoir le projet d'extension dans la limite de la zone constructible ;

Vu l'avis défavorable du Collège d'Ottignies – LLN, dans sa délibération du 1er aout 2019, découlant des problèmes de mobilité déjà fortement présents sur la N4 à cet endroit ;

Considérant dès lors que le projet ne répond pas au prescrit de l'article D.IV.13 du CODT ; que celui-ci est donc compromis ;

Considérant dès lors que la dérogation est refusée pour l'ensemble du projet ;

Pour les motifs cités ci-avant,

ARRÊTENT :

Article premier. Après pondération des aspects positifs et négatifs, le projet intégré consistant en une extension de la superficie commerciale nette de 924 m² d'un établissement de commerce alimentaire INTERMARCHE déjà existant et autorisé de 595 m², le tout situé Chaussée de Namur, 70 à 1457 Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin est **refusé** ;

Article 2. Un recours contre la présente décision est ouvert auprès de la Commission de recours.

Sous peine d'irrecevabilité, le recours doit être transmis par tout envoi permettant de donner date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte conformément aux modalités définies par l'article 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales dans un délai de vingt jours à dater :

1° pour le demandeur, le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire technique, le fonctionnaire délégué, le collège communal de la commune sur le territoire de laquelle l'établissement est situé, de la réception de la décision émanant de l'autorité compétente lorsque celle-ci a été envoyée dans les délais visés à l'article 96, § 1er, alinéa 1er ou 2 du décret;

2° pour le demandeur, le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire technique, le fonctionnaire délégué, le collège communal de la commune sur le territoire de laquelle l'établissement est situé, de l'expiration

des délais visés à l'article 96 du décret dans les cas d'application des dispositions de l'article 99;

3° pour les personnes non visées au 1°, du premier jour de l'affichage de l'avis effectué conformément aux modalités des articles D.29-22, D.29-23 et D.29-24 du Livre Ier du Code de l'Environnement.

Si la décision est affichée dans plusieurs communes, le délai est prolongé jusqu'au vingtième jour suivant le premier jour de l'affichage dans la commune qui y a procédé la dernière.

Article 3. La décision est notifiée :

1. en expédition conforme et par envoi recommandé :
   - au demandeur;
   - à chaque commune sur le territoire de laquelle l'établissement ou les actes et travaux sont situés ;
2. en expédition conforme et par pli ordinaire :
   - aux autorités et administrations consultées notamment les communes limitrophes sur le territoire desquelles une enquête publique a été organisée.

Fait à NAMUR, le 22 OCT. 2019

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE
VU POUR COPIE CONFORME LE

22 OCT. 2019

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE

Pierre NERI
Attaché

Luc VANDENDORPE

Fonctionnaire des implantations commerciales

N. Smoes.

Nathalie SMOES

Fonctionnaire déléguée