

RECOMMANDE AVEC ACCUSE RECEPTION

Collège communal de Walhain

Place Communale 1

B- 1457 WALHAIN

Objet : *Recours introduit par la société AVAL BELGIUM contre la décision du Fonctionnaire des Implantations Commerciales et du Fonctionnaire Délégué de refuser un permis intégré consistant en une extension de la superficie commerciale nette de 924 m² d'un établissement de commerce alimentaire de l'enseigne « INTERMARCHE » déjà existant et autorisé de 595 m², le tout situé Chaussée de Namur, 70 à 1457 Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin.*

Mesdames, Messieurs les Membres du Collège communal,

Par la présente et conformément à l'article 44 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 et modifiant le Livre 1^{er} du Code de l'environnement, j'ai l'honneur de vous transmettre une copie de l'arrêté relatif au recours mentionné en objet.

La décision de Recours doit être portée à la connaissance du public selon les modalités prévues à l'article D.29-22, §2, du Livre 1^{er} du Code de l'Environnement à l'exception de l'alinéa 4,6^o.

Dès lors, je vous remercie de bien vouloir procéder à l'affichage de cette décision conformément à l'article susmentionné et à en faire parvenir une copie à la Cellule de Recours sur Implantations Commerciales.

Un recours en annulation pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir peut être porté devant le Conseil d'Etat contre le présent arrêté par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Le Conseil d'Etat, section administration, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, et ce dans les 60 jours à dater de la notification de la présente.

La Cellule de Recours sur Implantations Commerciales reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs les Membres du Collège communal, mes salutations distinguées.

Secrétaire de la Commission de recours



Laurence TAILFER



CONTACT

Département de la Compétitivité et
de l'Innovation
Cellule de Recours sur Implantations
Commerciales
Place de la Wallonie 1, bât 1
B-5100 Jambes

VOTRE GESTIONNAIRE

Laurence TAILFER, Graduée
Tél. : 081 33 43 25
laurence.tailfer@spw.wallonie.be

RECOURS

Vos réf. :
Nos réf. :
SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2019-
0031/WAN124/INTERMARCHE –
Wan-Msg

ANNEXE(S)

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE
VU POUR COPIÉ CONFORME LE
16 JAN. 2020
LE FONCTIONNAIRE DELEGUE



Réf. DGO6/CRIC/2019-0031 INTERMARCHE- Walhain et Mont-Saint-Guilbert

DÉCRET DU 5 FÉVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

PERMIS INTEGRE

DECISION

DE LA COMMISSION DE RECOURS

Décision visée à l'article 101, §5, 1° du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales concernant le recours introduit par la société AVAL BELGIUM contre la décision du Fonctionnaire des Implantations Commerciales et du Fonctionnaire Délégué de refuser un permis intégré consistant en une extension de la superficie commerciale nette de 924 m² d'un établissement de commerce alimentaire de l enseigne « INTERMARCHE » déjà existant et autorisé de 595 m², le tout situé Chaussée de Namur, 70 à 1457 Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin, réf. cadastrales : Walhain, Division 2, Section A, n°106B, 112G et 284A (en partie) et Mont-Saint-Guibert, Division 2, Section A, n°309B.

Sur base des éléments recueillis lors de l'instruction de ce dossier et repris ci-après, la Commission de recours déclare le recours **recevable et refuse** le permis intégré.

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

La Commission de recours,

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

Vu le Livre I^{er} du Code de l'environnement ;

Vu le Code du Développement Territorial ;

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

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 I^{er} 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 I^{er} 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 le permis socio-économique octroyé par le Collège communal de Walhain le 19 octobre 2005 autorisant l'implantation d'une surface commerciale nette de 595 m² ;

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 INTERMARCHÉ 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 ;

Vu que la demande de permis intégré tombe sous l'application de l'article 83 §2 -1° et 3° du décret relatif aux implantations commerciales, le Fonctionnaire des Implantations Commerciales et le Fonctionnaire Délégué étaient l'autorité compétente pour connaître de la présente demande ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'une notice d'évaluation des incidences jointe à la demande ; que cette notice a été réalisée par la société IMMO AVAL BELGIUM ;

Considérant que lors de l'analyse relative au caractère complet et recevable de la demande de permis intégré, il a été procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur la base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre 1^{er} 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.

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

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 l'enquête publique devait porté également sur le caractère dérogatoire de la demande par rapport au plan de secteur (zone agricole) d'aménagement communal ;

Vu 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 ;

Vu 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 et COURT-SAINT-ETIENNE relatif à la demande ; que ces avis sont dès lors réputés favorables par défaut ;

Vu l'avis défavorable du Collège communal d'Ottignies-Louvain-La-Neuve en date du 1^{er} août 2019 ;

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 ;

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

Vu le refus du Fonctionnaire des Implantations Commerciales et du Fonctionnaire Délégué de délivrer le permis intégré pour le projet sollicité ;

Vu le recours introduit par Monsieur Grégory WINAND (avocat), mandaté par la société IMMO AVAL BELGIUM, par lettre recommandée en date du 12 novembre 2019 ;

Considérant que le recours a été réceptionné en date du 14 novembre 2019 par la Cellule de Recours sur Implantations Commerciales ;



DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Considérant que conformément à l'article 83, §3 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations, la Commission de Recours est compétente pour connaître le présent recours ;

Considérant que le recours est introduit dans les formes et délais prescrits ;

Considérant que conformément à l'article 101 § 5, 1° du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, la Commission de recours envoie sa décision au requérant dans un délai de septante jours, soit pour le 23 janvier 2020 ;

Considérant que la Commission de Recours a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce ;

Considérant que la Commission de Recours a sollicité l'avis de la Direction Juridique, des Recours et du Contentieux ;

Considérant la réunion de la Commission de recours en date du 9 janvier 2020 et l'audition de Monsieur Christophe THIEBAUT, avocat de la partie requérante ; Monsieur Grégory WINAND, avocat de la partie requérante ; Monsieur Amaury MAUCLET, administrateur de l'INTERMARCHÉ ; Madame Catherine DUBUISSON, administratrice de l'INTERMARCHÉ ; Monsieur Denis MAUCLET, administrateur de l'INTERMARCHÉ ; Monsieur Jean-Marie GILLET, échevin de la ville de Walhain ; Monsieur Aubry de CRAYENCOUR, développeur ITM ; Monsieur Samuel REYNAERT, architecte du projet ; Monsieur Amaury PIERSON, architecte du projet ; et compte tenu que l'ensemble des parties ont bien été invitées ;

Considérant que le projet sollicité vise en l'extension d'un magasin d'une superficie commerciale nette totale de 1.519 m², de locaux sociaux et techniques supplémentaires ; en la transformation sur le magasin existant ; en la pose de trois nouvelles enseignes et d'un nouveau totem ; de la construction d'un parking paysager de 112 places ; en l'adaptation du parking du magasin actuel pour un total de 19 places destinées au personnel ; en l'aménagement d'un tourne à gauche sur la route nationale N4 et en la réalisation d'un espace vert qui accueillera un verger fruitier de 2.000 m², un rucher, de serres horticoles de 650 m² et d'un bassin d'orage d'une capacité de 200.000 litres.

Considérant que l'audition du 9 janvier 2020 peut être résumée comme suit :

« La partie requérante fait un bref récapitulatif du projet. Il s'agit d'un INTERMARCHÉ existant depuis 13 ans. La volonté principale de la requérante est d'étendre son enseigne, passant ainsi de 595 m² à 1.519 m².

Cette volonté d'extension s'explique principalement par le fait que le magasin actuel ne correspond plus aux besoins des clients. Les largeurs des allées sont trop étroites et le magasin ne dispose plus de suffisamment de place pour accueillir de nouvelles gammes de produits. De plus, la requérante aimerait adapter son parking afin de permettre à des commerces ambulants de s'y installer et ainsi favoriser le commerce local. La requérante désire également réduire son impact environnemental avec toute une série de mesures écologiques.

La particularité du site est qu'il se situe en limite d'une zone économique mixte et d'une zone agricole. Le principal problème du projet n'est pas d'ordre économique mais bien urbanistique. Le Fonctionnaire des Implantations commerciale remet d'ailleurs un avis favorable sur le projet. En effet, les différents critères de délivrances sont rencontrés : l'augmentation des articles du commerce équitable et local ainsi que des espaces de maraichage garantissent la protection du consommateur.

En termes de clientèle, le taux de passage s'évalue à 4.000 personnes par semaine. Grâce à l'extension, la requérante espère passer à 6.500 clients par semaine. Cette augmentation sera uniquement permise si l'on donne à la clientèle plus de confort, plus d'espace et une plus grande gamme de produits.

La N4 est déjà bordée de nombreuses surfaces commerciales. Il s'agit d'une extension et non d'une nouvelle création ce qui n'impactera pas l'environnement urbain. La création de 12 nouveaux emplois vient également renforcer les objectifs de politique sociale.



DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Concernant le point relatif à l'urbanisme, la requérante désire revenir sur le point de la mobilité. La majorité des avis sont favorables dont celui du SPW mobilité. L'accessibilité au site, tant en termes de mobilité douce que via la N4, est excellente. Piste cyclable, accès piéton et lignes de bus régulières permettent un accès facile aux personnes ne disposant pas de voiture.

La requérante reconnaît que la N4 connaît actuellement des problèmes de circulation. Elle a cependant prévu quelques aménagements dans son projet qui permettraient de fluidifier le trafic dans cette zone. Le projet prévoit en effet de créer un tourne à gauche pour le nouveau parking, ce qui permettrait à l'automobiliste de ne pas devoir couper par la N4.

Le nœud du problème concerne l'empiètement en zone agricole et les dérogations au plan de secteur. Le Fonctionnaire Délégué, dans sa décision de refus, se base sur l'avis de la Direction du Développement Rural qui parle d'un empiètement de 10.000 m² en zone agricole. La requérante tient à préciser qu'il ne s'agit pas des chiffres corrects. Une partie du projet se situe en zone d'activité économique mixte, seuls 2.000 m² se trouvent en zone agricole et non les 10.000 avancés.

Les dérogations au plan de secteur se trouvent dans les articles D.IV.7 et D.IV.13 du CoDT. Concernant les besoins économiques, le Conseil d'Etat considère que de si les travaux demandés répondent aux besoins économiques de la société demanderesse et permettent ainsi une modernisation de la situation, alors on se trouve bien dans la philosophie de l'article D.IV.7.

La partie requérante veut démontrer, via l'article D.IV.13 du CoDT, que ce projet n'empêche pas la mise œuvre correcte du plan de secteur. L'empiètement du projet en zone agricole n'empêchera pas cette zone de jouer le rôle qui lui est attribué et ne portera pas non plus atteinte à la cohérence du site.

Pour ce projet, on a un plan de secteur qui prévoit une large pleine. La situation du site est étriquée, ce qui a pour effet de limiter les interventions techniques. Il est plus cohérent de s'étendre vers l'arrière que d'aller vers l'avant. C'est un terrain en cuvette, où on voit qu'on ne cultive pas de la même façon le long du site. Les aménagements proposés sont concrets et réalistes. La liste des producteurs locaux, établie au nombre de 20, est déjà présentée, ainsi que les lieux où leur marchandise pourrait être vendue.

Le projet a la volonté de promouvoir le commerce en circuit court. Un verger de 2.000 m² ainsi qu'une serre agricole sont en effet prévus. Ces derniers seront mis à disposition d'un agriculteur afin que le commerce local puisse pérenniser. L'exploitant agricole de cette zone est favorable au projet et précise que ce dernier n'aura pas d'impact sur son activité.

Concernant le bassin à orage prévu, sa capacité est de 220.000 litres. Aucun rejet d'eau de pluie ne sera dans le réseau d'égouttage, tout sera remis à la terre par procédé d'infiltration.

Pour terminer, la requérante tient à préciser qu'elle ne comprend pas l'avis de l'Observatoire du commerce rendu en recours. Ce dernier remet en cause la position relative à l'empiètement en zone agricole, or il s'agit d'une question d'ordre urbanistique et non relative à la matière des implantations commerciales. L'Observatoire du Commerce n'est donc pas compétent pour juger ce point.

La Commune de Walhain fait part à la Commission de recours de son intérêt au projet. Les aménagements proposés par la requérante en termes de mobilité permettront de fluidifier les problèmes de trafic que connaît actuellement la N4. Ces améliorations étaient déjà souhaitées par le Collège communal il y a quelques années.

Du point de vue économique, la Commune est dans une volonté d'expansion économique. Elle veut éviter de devenir une « citée dortoir » d'où la volonté de ramener le commerce en son sein mais surtout de développer le commerce local. L'entente a toujours été cordiale entre la partie demanderesse et le Collège. Les compensations trouvées vont dans le sens de l'histoire de la commune mais minimisent également l'emprise sur la zone agricole.

Du point de vue urbanistique, la CCATM a été déçue que le permis soit refusé.» ;



Considérant l'ensemble des pièces du dossier ;

PARTIE URBANISME

Considérant que le projet s'étend sur les parcelles cadastrées Walhain Division 2, Section A, parcelles n°106B, 112G et en partie sur la parcelle 284A ; qu'il s'étend également sur la parcelle cadastrée Mont-Saint-Guilbert, Division 2, Section A, n°309B ;

Considérant que le bien est inscrit dans le périmètre du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (AR du 28 mars 1979), en zone d'activité économique mixte sur 100 m et le solde en zone agricole ;

Considérant que le bien jouxte une voirie régionale suffisamment équipée et correspondant aux normes de l'AR du 19 décembre 1997 (MB 30.01.97) relatif à l'accessibilité aux services de secours ;

Considérant que la commune de Walhain est dotée d'un Schéma de Développement Communal en 2012 ;

Considérant qu'un Plan Intercommunal de Mobilité de Chastre, Gembloux, Perwez, Sombreffe et Walhain a été établi entre 2003 et 2004 ;

Considérant que la Direction Juridique des Recours et du Contentieux a émis un avis favorable en date du 18 décembre 2019 ; que cet avis est rédigé comme suit :

« Considérant que le bien se situe en partie en zone d'activité économique mixte, et en partie en zone agricole au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ adopté par A.R. du 28/03/1979 ;

Considérant que le guide régional d'urbanisme, règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite s'applique au projet ;

Considérant que le projet est soumis à un guide régional d'urbanisme en ce qui concerne le règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;

Considérant le schéma de développement communal approuvé le 23/01/2012, avec annulation partielle le 04/02/2014 ; que les biens concernés par l'objet de la demande sont situés en partie en « zone d'activité économique mixte » et en partie en « zone agricole » ;

Considérant que les biens se situent dans le périmètre d'un guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts ; Considérant que le bien est situé en zone d'inondation moyen par ruissellement ;

Considérant que la demande vise l'extension d'un alimentaire (« Intermarché ») ; que cette extension vise l'augmentation des surfaces de vente (de 620m² à 1519m²), que la demande comprend également des locaux sociaux et techniques supplémentaires ; que le projet prévoit également :

- *La pose de trois nouvelles enseignes et un totem ;*
- *La construction d'un parking paysager de 112 places ;*
- *L'adaptation du parking existant pour le personnel ;*
- *L'aménagement des accès sécurisés par rapport à la N4 ;*



DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

- La réalisation d'un espace vert (verger fruitier de 2000m², un rucher, des serres horticoles de 650m² et un bassin d'orage d'une capacité de 200.000 litres ;

Considérant que l'immeuble existant s'implante en zone d'activité économique mixte ; que l'extension « bâtiments » projetée s'implante en continuité de l'existant en partie en zone d'activité économique mixte et en partie en zone agricole ; que les parkings, accès et la plupart des aménagements extérieurs s'implantent en zone agricole ;

Considérant que l'article D.II.29 dispose que :

« 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 » ;

Considérant que la demande est conforme à la destination principale de la zone d'activité économique mixte en ce qu'il s'agit d'une activité de services ;

Considérant que l'article D.II.36 du Code dispose que :

« 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.

(...) »

Considérant que le projet déroge à la destination de la zone agricole en ce qu'il ne s'agit pas d'une activité agricole ;

Considérant toutefois que l'article D.IV.7 dispose que :

« 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 » ;

Considérant que l'article D.IV.13 dispose que :



DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

« 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 » ;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation au plan de secteur, le bien se situe en fin d'urbanisation ; que dans les faits ; Walhain bénéficie le long de cette N4 et jusqu'à cette surface alimentaire d'une certaine mixité en termes de fonctions : logements, commerces, activités économiques ; que l'extension ici envisagée conforte l'activité en place ; que son débordement en zone arrière se justifie et permet de clôturer avec ce bâtiment et ses abords la zone urbanisable ; que pour la majeure partie des travaux réalisés en zone agricole, il s'agit d'aménagements au sol réversibles ; que la découpe du plan de secteur à cet endroit ne permet qu'avec difficultés de s'étendre latéralement pour le bâtiment ; que l'extension arrière permet de concentrer l'activité en rapport direct avec la zone économique ; que ce bâtiment marquera la fin de l'urbanisation ; qu'en ce qui concerne la liaison avec la zone agricole maintenue à l'arrière, l'auteur de projet prévoit le développement d'un projet en lien avec l'agriculture de nature à réaliser une zone tampon dans le respect du plan de secteur ;

Considérant que cette dérogation est justifiée compte tenu des spécificités du projet et de la découpe du plan de secteur à cet endroit ; que le projet par son débordement limité en zone agricole ne saurait à lui seul compromettre la mise en œuvre du plan de secteur dans le reste de son champ d'application ; que le projet contribue à la bonne gestion du paysage bâti et non bâti ; que les conditions de l'article D.IV.13 sont rencontrées ;

Considérant que le projet est conforme au guide régional d'urbanisme, relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le projet est conforme au guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;

Considérant que la demande est conforme au guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts ;

Considérant que la cellule GISER a remis un avis favorable quant à l'aléa d'inondation moyen par ruissellement ;

Considérant que la Direction du développement rural a émis un avis défavorable quant à l'emprise sur la zone agricole ; qu'à cet égard, il y a lieu de considérer qu'au regard de la dimension de la plage agricole sise à l'arrière, la parcelle soustraite à l'agriculture apparaît comme négligeable et pas de nature à compromettre l'exploitation de la parcelle dans le reste de sa superficie ;

Considérant que le projet s'écarte de la zone agricole au schéma de développement communal ;

Considérant que l'article D.IV.5 dispose que :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter (...) d'un schéma de développement communal, (...) moyennant une motivation démontrant que le projet :



DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis » ;

Considérant que le schéma de développement communal recommande pour la zone agricole : « Si la nécessité d'une implantation en zone agricole est démontrée (impératifs techniques ou nécessité de réduire les nuisances pour les noyaux habités), on sera attentif à opter pour l'implantation la moins préjudiciable au paysage (proximité de sites déjà urbanisés, pas de construction sur une ligne de crête ...) » ; que le projet ici envisagé prend place à l'arrière du bâtiment existant et à proximité immédiate d'autres activités économiques de la zone d'activités ; que ce type de surface alimentaire nécessite une superficie importante laquelle est rarement disponible dans les noyaux d'habitat ; que cette surface commerciale est déjà existante à cet endroit ; qu'en cela, le projet respecte les recommandations du schéma ; et respecte l'objectif visant à opter pour une implantation non préjudiciable au paysage ; que le projet contribue à une gestion parcimonieuse du paysage ; que les conditions de l'article D.IV.5 sont rencontrées ;

Considérant le projet architectural proposé, la qualité de traitement de sa volumétrie et l'utilisation de matériaux sobres en façades tels que énumérés dans la légende des matériaux permettent une intégration optimale dans le contexte ;

Considérant pour les motifs développés ci-avant, que d'un point de vue urbanistique et architectural, il y a lieu d'émettre un avis favorable à l'égard du présent projet. » ;

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 INTERMARCHÉ 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 ;



DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

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 le Fonctionnaire des Implantations Commerciales avait remis l'avis suivant :

« 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 ;

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

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 ;



DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

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'INTERMARCHÉ 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;



DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

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. » ;

Considérant que l'Observatoire du Commerce a remis un avis défavorable en date du 13 décembre 2019 ; que cet avis est rédigé comme suit :

« Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 21 novembre 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 décembre 2019 afin d'examiner le projet ; que lors de l'instruction de la demande en première instance, une audition d'un représentant du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune de Walhain a eu lieu le 24 juillet 2019 ; que, dans la mesure où le dossier est en tout point identique à celui préalablement examiné, l'Observatoire estime disposer de tous les éléments lui permettant d'émettre un avis éclairé ; que, dès lors, aucune audition n'a été programmée dans le cadre du recours ;

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux Implantations commerciales

Considérant que le projet vise à étendre un supermarché d'une SCN actuelle de 595 m² autorisée en vue d'atteindre 1.519 m², soit une augmentation de 924 m² nets ;

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, le projet se situe dans le bassin de consommation de Gembloux et que le SRDC y indique une situation de forte sous offre ;

Considérant que le SRDC ne comprend pas d'information particulière par rapport à la commune de Walhain ;

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

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

Considérant que la commune de Walhain dispose d'un schéma de développement communal et que le projet y est localisé en zone d'activité économique mixte ;

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, l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :

Avis de l'Observatoire du commerce

Le projet vise à étendre un supermarché. Ce dernier présente actuellement une SCN de 595 m². Il s'agit de réaliser un agrandissement afin d'atteindre une SCN de 1.519 m² soit une augmentation de 924 m². Le projet se trouve à cheval sur les communes de Walhain et Mont-Saint-Guibert. Le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire des implantations commerciales, conjointement compétents, ont refusé le permis intégré sollicité en date du 22 octobre 2019. Le demandeur a introduit un recours à l'encontre de cette décision.

Il ressort de l'acte attaqué que le refus de permis repose essentiellement sur l'avis défavorable de la direction du développement rural (empiètement important en zone agricole et altération de celle-ci) et du non octroi de la dérogation au plan de secteur par le fonctionnaire délégué. L'extension du magasin est réalisée en grande partie dans la zone agricole contiguë à la zone d'activité économique mixte dans laquelle se trouve le magasin à étendre.

L'Observatoire du commerce n'est pas défavorable par rapport à l'extension de l'offre alimentaire à l'endroit concerné. Il avait d'ailleurs estimé que le critère de la protection du consommateur était respecté lors de l'analyse du projet en première instance (voir avis OC.19.89. AV qui est reproduit en annexe). Dans le cadre de cet avis, il avait estimé que les critères de politique sociale ou de mobilité durable (et leurs sous-critères respectifs) étaient respectés ou non compromis.

Il convient néanmoins de préciser que, lors de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis un avis très nuancé notamment à cause de l'empiètement de l'extension demandée dans la zone agricole. Il regrettait l'emprise importante de l'agrandissement dans une zone agricole encore active.

L'Observatoire rappelle que le vade-mecum précise que l'un des objectifs du critère de protection de l'environnement urbain est d'« optimiser l'utilisation du territoire en évitant (...) une dispersion excessive du bâti. Quant au modèle urbain, il définit la manière dont est structuré le territoire en fonction des différentes utilisations (agriculture, habitations, industrie, commerce, administration, transport, ...). (...) L'optimisation du territoire est indispensable à un développement territorial agréable pour les citoyens. (...) Le but est d'anticiper l'impact d'un projet commercial sur le cadre de vie existant »⁴.

⁴ SPW, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, pp. 84-85.

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

L'Observatoire du commerce a examiné avec attention la décision contestée ainsi que l'avis de la direction du développement rural du SPW dont il n'avait pas connaissance lors de l'examen du dossier en première instance. L'Observatoire a été sensible aux arguments qui y sont développés. Le projet a été conçu avec pour objectif une bonne visibilité commerciale (cf. notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, cadre 5, point 9) et ce, au détriment d'une zone agricole exploitée. Le projet présente un impact sur le cadre de vie existant (conséquences sur le paysage, modification du relief du sol) et ne va pas dans le sens d'un usage durable du territoire. Il en conclut que le critère de protection de l'environnement est défavorable.

En réexaminant le projet à l'aune de l'avis du fonctionnaire délégué et de la direction du développement rural, l'Observatoire affine donc sa position par rapport au critère de protection de l'environnement urbain. Il estime qu'il est possible d'agrandir le magasin dans l'intégralité de la zone urbanisable (zone d'activité économique mixte) en prévoyant le parking à l'arrière, éventuellement dans la zone agricole. Cette démarche présente moins d'impact sur cette zone. L'Observatoire maintient en outre sa position quant à l'importance de 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. L'Observatoire préconise que le verger soit réalisé en premier lieu lors de la mise en œuvre du projet afin que l'option du circuit court proposé aboutisse le plus rapidement possible.

En conclusion, l'Observatoire du commerce ne serait favorable au projet que s'il était revu dans le sens évoqué ci-dessus. Dans la mesure où l'Observatoire ne peut émettre de conditions claires et précises à cet effet, il émet un avis défavorable dans l'état actuel du dossier. »

Après avoir entendu les différentes parties et analysé le dossier, la Commission de Recours relève ce qui suit :

Considérant que le permis Intégré consiste :

- en l'extension d'une surface commerciale déjà existante pour un espace de vente total nette de 1.519 m², de locaux sociaux et techniques supplémentaires ;
- en des transformations sur le cellule commerciale existante ;
- en la pose de trois enseignes et d'un nouveau totem ;
- en la construction d'un parking paysager de 112 places ;
- en l'adaptation du parking du magasin actuel pour un total de 19 places destinées au personnel ;
- en l'aménagement d'un tourne à gauche sur la route nationale N4 afin d'accéder au nouveau parking de façon sécurisée ;
- en la réalisation d'un espace vert qui accueillera un verger fruitier de 2.000 m², un rucher ; des serres horticolas de 650 m² ainsi qu'un bassin d'orage d'une capacité de 200.000 litres ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du Collège communal de Walhain en sa séance du 28 août 2019 ; que les conditions sont les suivantes : déplacement de la « laverie automatique » latéralement contre le bâti existant ; déplacement des zones de bornes électriques ailleurs sur le site ; diminution de l'asphaltage des parkings, augmentation de la sécurisation de l'accès routier au site ; augmentation de la sécurité des piétons ; mise en place d'un abri vélos et de CV hydrocarbure ;



DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Considérant l'avis favorable du Collège communal de Mont-Saint-Guibert en sa séance du 18 septembre 2019 ;

Considérant l'avis favorable du CCAT de la commune de Walhain en date du 12 août 2019 ;

Considérant l'avis favorable de la Direction du Développement rural Service central -Cellule GISER du SPW ARNE ; que l'avis est motivé de la manière suivante :

« Un axe d'aléa moyen d'inondation par ruissellement est présent au travers des parcelles dont objet. Une donnée plus récente et plus précise (LIDAXES) indique que des axes débutent en aval du projet. Le projet est également situé en amont d'un site étudié par la cellule GISER qui est à l'origine d'inondations dans la rue val d'alvaux.

Le projet n'est lui-même pas soumis à un risque d'inondation par ruissellement.

Des mesures de gestion des eaux pluviales sont mises en œuvre (collecte des eaux de la nouvelle toiture, création d'un bassin d'infiltration, ...) et permettent de limiter l'impact du projet sur l'aval.

Au vu de ces éléments, notre avis est favorable. » ;

Considérant l'avis défavorable du Collège communal de la Ville d'Ottignies - Louvain-La-Neuve délivré le 20 août 2019 ; que l'avis est motivé comme suit :

« [...] »

Considérant que l'avis doit parvenir au Fonctionnaire des Implantations Commerciales dans les 30 jours de la réception du courrier, soit pour le mardi 6 août 2019 au plus tard,

Considérant que le projet consiste en l'augmentation de la surface commerciale nette passant de 595 m² nets actuels autorisés à 1.519 m², soit une augmentation de 924 m² nets, situé Chaussée de Namur 70 à 1457 Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin, dans la commune de Walhain et, pour une petite partie de son parking, dans la commune de Mont-Saint-Guibert,

Considérant que le projet comporte des parkings, un bassin d'orage, des serres, un rucher, un verger en sus de l'extension de la surface commerciale,

Considérant que le projet ne s'insère pas dans un nodule commercial selon Logic,

Considérant les problèmes de mobilité déjà énormes rencontrés sur ces axes routiers,

Considérant dès lors qu'il n'est pas opportun de continuer à développer des grands surfaces, en particulier alimentaire, en dehors des centres villes,

DECIDE A L'UNANIMITE :

De rendre un avis défavorable au Fonctionnaire des Implantations Commerciales relativement à la demande d'extension d'un établissement de commerce de détail INTERMARCHE, sis 1457 Nil-Saint-Vincent-Saint Martin, Chaussée de Namur 70, [...] » ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la Direction des Routes du Brabant wallon en date du 30 août 2019 ; que la condition est la suivante : *« Les travaux réalisés sur le domaine public devront cependant faire l'objet d'une convention » ;*



DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Considérant l'avis défavorable de la Direction du Développement rural du SPW ARNE en date du 5 août 2019 ; que l'avis est motivé de la manière suivante :

« 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 (entrée et bureaux) de 105 m² s'implantent en zone agricole active. Le parking de 112 places et ses espaces de circulation, pour une emprise totale de 3564 m², s'implantent 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 130 m*5m soit 650 m²) ainsi qu'un bassin d'orage (zone d'immersion temporaire de 200.000l).*

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

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

L'article D.IV.7 du CoDT prévoit effectivement l'extension d'une activité existante au 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. » ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la Zone de Secours du Brabant wallon (n° dossier ZSBW : WL108570) ;

Considérant le Fonctionnaire des Implantations Commerciales et le Fonctionnaire Délégué ont conjointement refuser le permis intégré pour le projet sollicité ; que le Fonctionnaire des Implantations Commerciales a remis un avis favorable sur le projet sollicité ;

Considérant que le Fonctionnaire Délégué se rallie à l'avis défavorable de la Direction du Développement rural et sur les réclamations des enquêtes publiques qui vont dans le même sens que l'avis de la DVR ; qu'il estime qu'il est préférable de revoler le projet d'extension dans la limite de la zone constructible ; qu'il motive également sa décision sur l'avis défavorable du Collège communal d'Ottignies-LLN concernant des problèmes de mobilité déjà fortement présents sur la N4 ; qu'il considère dès lors que le projet ne répond pas au prescrit de l'article D.IV.13 du CoDT et qu'il est donc compromis ; qu'en conséquence la dérogation est refusée pour l'ensemble du projet ;

Considérant que les moyens invoqués par la partie requérante à l'encontre de l'acte attaqué :

- l'extension du magasin INTERMARCHE en zone agricole prend appui sur l'article D.IV.7 du CoDT, lequel prescrit plusieurs conditions à l'application du mécanisme dérogatoire qu'il constitue ; que la partie requérante estime que le projet peut bénéficier de ce mécanisme dérogatoire en ce :

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

- qu'il s'agit d'actes et travaux de transformation et d'agrandissement de l'enseigne INTERMARCHE ;
 - que ces actes et travaux concernent des bâtiments formant une unité fonctionnelle – il s'agit d'un agrandissement d'une seule et même enseigne ;
 - que ces actes et travaux nécessitent une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë à la zone d'activité économique mixte, à savoir la zone agricole ;
 - que ces actes et travaux sont envisagés pour des besoins économiques ;
- contrairement au Fonctionnaire Délégué, la partie requérante estime que les conditions de l'articles D.IV.13 qui s'ajoutent aux conditions particulières de l'article D.IV.7 sont également remplies afin d'octroyer la dérogation pour l'ensemble du projet :
- transformation et agrandissement d'un bâtiment existant abritant l'enseigne INTERMARCHE, extension réalisée à l'arrière de celui-ci ; selon l'Observatoire du commerce, le projet s'implante adéquatement dans le prolongement de l'urbanisation de CORBAIS, en périphérie du tissu bâti ; le projet s'implante le long de la Nationale 4, voirie de transit de niveau régional et voirie pour usagers lents de niveau supra local qui, à cet endroit, accueille déjà de nombreuses enseignes commerciales ; les matériaux choisis sont caractéristiques de la typologie environnante. Les gabarits respectent également ceux du tissu bâti ; le projet, en lui-même, n'est pas de nature à porter atteinte au voisinage. Les nuisances sont inhérentes non pas au projet mais à la Nationale 4 elle-même ;
 - la préservation du solde du champ d'application du plan de secteur n'est pas compromis par le projet : d'une part, la zone agricole est bien plus vaste que la parcelle devant accueillir le projet et qu'elle peut donc toujours accueillir les activités, principalement agricoles, auxquelles elles sont destinées ; le projet n'occupe qu'une partie la parcelle n°284 A situé en zone agricole. Le solde de cette parcelle sera aménagé en verger et conservera sa vocation agricole ; d'autre part, le projet prévoit différents aménagements, imaginés spécialement dans le but de contrebalancer l'impact que pourrait avoir la minéralisation d'une zone agricole. C'est ainsi qu'un espace vert prendra place en arrière-zone du projet et accueillera un verger fruitier de 2.000 m², un rucher, des serres horticoles de 650 m² ainsi qu'un bassin d'orage d'une capacité de 200.000 litres. La partie ouest du terrain, située à l'arrière du point de vente, sera occupée par un verger afin de conserver la vocation agricole de cette partie du terrain. Ce verger sera exploité par un jeune agriculteur qui a confirmé son intérêt pour exploiter cette surface. L'objectif de l'enseigne INTERMARCHE est de développer davantage de partenariat avec des producteurs locaux et de proposer de plus en plus de produits issus d'une agriculture locale. La partie requérante estime que ces aménagements compensent favorablement l'emprise du projet sur la zone agricole ; un effort au niveau des matériaux utilisés est également proposé par le projet. La majorité des emplacements de parking sera en dalles de gazon, ce qui constitue un revêtement perméable. Les emplacements PMR, famille et « recharge électrique » seront en pavés drainants (revêtement semi-perméables). Seules les zones de circulation et de stationnement des commerces ambulants seront en revêtement hydrocarboné. Le parking

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Intégrera des zones vertes tout autour et au centre, où seront plantés des arbres, des haies et des plantations d'essences indigènes. Le pourtour du site sera également aménagé afin de créer une zone tampon végétale. L'ancien parking clientèle – qui sera réduit et destiné uniquement au personnel – permettra d'accueillir un massif en son centre. Des alternatives de relocalisation et d'extension dans la zone d'activité économique mixte ont été longuement étudiées, malheureusement sans réussite. Spéculer sur une extension en zone agricole n'était aucunement la volonté des exploitants de l'INTERMARCHÉ. Le projet a le soutien de l'agriculteur-exploitant actuel des parcelles agricoles ;

- les paysages dans lesquels s'inscrit le projet ne présentent pas, en situation existante, de qualités particulières. Ils sont marqués par la présence des installations propres à la Nationale 4, en particulier par de nombreux poteaux d'éclairage ou par des fils électriques aériens, et par plusieurs bâtiments à caractère économique abritant des activités de type économique ; le projet n'est qu'une extension d'un commerce existant. Le paysage comporte donc déjà ce type de bâtiment. L'architecture, les matériaux et les gabarits proposés respectent la typologie des bâtiments existants le long de cette chaussée et plusieurs zones arborées viendront compléter le paysage. L'impact du projet est donc minime ;
- L'emprise des travaux projetés est de 10.000 m² en zone agricole pour moins de 2000 m² en ZAEM ; dès lors pour le Fonctionnaire Délégué, il serait préférable de revoir le projet d'extension dans la limite de la zone constructible ; or comme l'indique le Fonctionnaire des Implantations Commerciales, la forme particulière de la zone d'activité économique mixte – en pointe – limite fortement les possibilités de développement ; quant à l'Observatoire du commerce, il estime 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.

Des alternatives de relocalisation et d'extension dans la zone d'activité économique mixte ont été longuement étudiées et ont malheureusement échoué. La forme de la parcelle sur laquelle est implanté l'INTERMARCHÉ se termine en pointe et est très étroite, ce qui représente une contrainte planologique importante en termes d'extension. Il s'agit, en plus, de la fin de la zone urbanisable. Il est dès lors impossible de ne pas empiéter sur la zone agricole. Raison pour laquelle IMMO AVAL BELGIUM a prévu de réaliser un espace vert composé d'un verger, un rucher et de serres horticoles dans le but de compenser l'impact de son projet et de préserver une partie de la zone agricole ;

- Quant à la mobilité, la partie requérante estime que la démonstration est faite dans l'avis du Fonctionnaire des Implantations Commerciales : le site est idéalement situé à proximité immédiate de quatre arrêts de bus TEC qui sont desservis par trois lignes de bus ; la N4 est pourvue de pistes cyclables de chaque côté de la chaussée et le projet prévoit l'aménagement de sept emplacements vélos ; le site est aisément accessible aux modes de transports doux ; le projet prévoit un parking de 131 places (19 reprises du parking existant et destinées au personnel), dont 3 PMR, 2 pour les familles et 2 pour les véhicules électriques. Cet aménagement permet d'éviter tout report de stationnement sur la voirie. Pour éviter les embouteillages ou les files, un « tourne à gauche » sera aménagé et permettra ainsi à la clientèle de pénétrer sur le site en toute sécurité, sans gêner la circulation.



DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Considérant que le projet s'étend sur les parcelles cadastrées Walhain Division 2, Section A, parcelles n°106B, 112G et en partie sur la parcelle 284A ; qu'il s'étend également sur la parcelle cadastrée Mont-Saint-Guibert, Division 2, Section A, n°309B ;

Considérant que le bien est inscrit dans le périmètre du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (AR du 28 mars 1979), en zone d'activité économique mixte sur 100 m et le solde en zone agricole ;

Considérant que le bien jouxte une voirie régionale suffisamment équipée et correspondant aux normes de l'AR du 19 décembre 1997 (MB 30.01.97) relatif à l'accessibilité aux services de secours ;

Considérant que le guide régional d'urbanisme, règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite s'applique au projet sollicité ;

Considérant que le projet est soumis à un guide régional d'urbanisme en ce qui concerne le règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;

Considérant le schéma de Développement communal approuvé le 23 janvier 2012, avec annulation partielle le 4 février 2014 ; que les biens concernés par l'objet de la demande sont situés en partie en « zone d'activité économique mixte » et en partie en « zone agricole » ;

Considérant que les biens se situent dans le périmètre d'un guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts ; que le bien est situé en zone d'inondation moyen par ruissellement ;

Considérant que la Cellule GISER a remis un avis favorable quant à l'aléa d'inondation moyen par ruissellement ;

Considérant qu'un Plan Intercommunal de Mobilité de Chastre, Gembloux, Perwez, Sombreffe et Walhain a été établi entre 2003 et 2004 ;

Considérant dès lors que l'avis du Fonctionnaire des Implantations Commerciales n'est pas remis en question par la partie requérante en recours ;

Considérant que l'immeuble existant est implanté en zone d'activité économique mixte ; que l'extension du bâtiment projetée s'implante en continuité de l'existant en partie en zone d'activité économique mixte et en partie en zone agricole ; que les parkings, accès et la plupart des aménagements extérieurs s'implantent en zone agricole ;

Considérant que l'article D.II.29 du CoDT stipule ce qui suit :

« 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. » ;

Considérant que la demande est conforme à la destination principale de la zone d'activité économique mixte en ce qu'il s'agit d'une activité de distribution ;

Considérant que l'article D.II.36 du CoDT dispose que :

« De la zone agricole

§ 1^{er} 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

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

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 complémentaire à l'activité agricole des exploitants.

[...] » ;

Considérant que la présente demande déroge à la destination de la zone agricole en ce qu'il ne s'agit pas d'une activité agricole ;

Considérant l'article D.IV.7 dispose que :

« 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 par cet des périmètres de point de vue remarquable.

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

Considérant que l'article D.IV.13 dispose que :

« 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 spécificité 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 » ;

Considérant que l'extension du magasin s'implante à l'ouest du bâtiment existant ; qu'elle est composée de deux volumes ; 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 ; que le gabarit est de 5.4m sur acrotère ; 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 ; que le gabarit est de 8.1m sur acrotère ; 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 ; 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

DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

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 ; que la construction d'un auvent, situé au-dessus de la zone de livraison, est également prévue ; que deux des trois enseignes existantes sont démontées et remplacées par de nouvelles enseignes ; que la pose d'un totem est également prévue ; qu'un parking de 112 places est créé au sud du projet ainsi qu'un espace vert et un bassin d'orage ;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation au plan de secteur, le projet se situe en fin d'urbanisation ;

Considérant que l'article D.IV.5 du CoDT dispose que :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n°2 peut s'écarter du schéma du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal [...] moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisme ;

2° contribue à la protection, à la gestion ou l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis » ;

Considérant que le schéma de développement communal recommande pour la zone agricole :

« Si la nécessité d'une implantation en zone agricole est démontrée (impératifs, techniques ou nécessité de réduire les nuisances pour des noyaux habités), on sera attentif à opter pour l'implantation la moins préjudiciable au paysage (proximité de sites déjà urbanisés, pas de construction sur une ligne de crête ...) » ;

Considérant que le projet sollicité prend place à l'arrière du bâtiment existant et à proximité immédiat d'autres activités économiques de la zone d'activités ; que ce type de surface commerciale nécessite une superficie importante laquelle est rarement disponible dans les noyaux d'habitat ; que la cellule commerciale est déjà existante à cet endroit ; qu'en cela, le projet sollicité respecte les recommandations du schéma de développement communal ; que ce projet respecte également l'objectif visant à opter sur une implantation non préjudiciable au paysage ;

Considérant ce qui précède, les conditions émises à l'article D.IV.5 du CoDT sont rencontrées ;

Considérant que dans les faits, la commune de Walhain est constituée le long de la N4 et jusqu'à l'enseigne « INTERMARCHÉ » d'une certaine mixité en termes de fonctions : logements, commerces et diverses activités économiques ;

Considérant que l'extension de l'enseigne « INTERMARCHÉ » conforte l'activité en place ;

Considérant que le fonctionnaire Délégué en recours estime que la découpe du plan de secteur où se situe le projet sollicité ne permet qu'avec difficultés de s'étendre latéralement pour le bâtiment ; que l'extension arrière permet de concentrer l'activité en rapport direct avec la zone économique ; que son débordement en zone arrière se justifie et permet de clôturer avec ce bâtiment et ses abords la zone urbanisable ;



DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Considérant que le Fonctionnaire Délégué en recours relève que pour une majeure partie des travaux réalisés en zone agricole, il s'agit d'aménagements au sol réversibles ; qu'en ce qui concerne la liaison avec la zone agricole maintenue à l'arrière, l'auteur de projet prévoit le développement d'un projet en lien avec l'agriculture de nature à réaliser une zone tampon dans le respect du plan de secteur ;

Considérant que le Fonctionnaire Délégué en recours estime que cette dérogation est justifiée compte tenu des spécificités du projet ; que le projet par son débordement limité en zone agricole ne saurait à lui seul compromettre la mise en œuvre du plan de secteur dans le reste de son champ d'application ; que le projet contribue à la bonne gestion du paysage bâti et non bâti ; que les conditions de l'article D.IV.13 du CoDT sont rencontrées ;

Considérant que le Fonctionnaire Délégué en recours relève que la Direction du Développement rural a émis un avis défavorable quant à l'emprise sur la zone agricole ; que de ce point de vue, il y a lieu de considérer qu'au regard de la dimension de la plage agricole située à l'arrière, la parcelle soustraite à l'agriculture apparaît comme négligeable et pas de nature à compromettre l'exploitation de la parcelle dans le reste de sa superficie ;

Considérant que la Commission de Recours ne suit que partiellement les arguments repris par le Fonctionnaire Délégué en recours ; qu'en effet, la Commission de Recours estime que le projet d'un parking dédié au personnel et un autre situé au sud du site auraient pu faire l'objet d'un seul et même emplacement afin de réduire le débordement sur la zone agricole ; elle considère tout comme l'Observatoire du Commerce (tant d'un point de vue du critère relatif « protection de l'environnement urbain » que d'un point de vue urbanistique) qu'il est possible d'agrandir le magasin dans l'intégralité de la zone urbanisable (zone d'activité économique mixte) en prévoyant le parking à l'arrière, qui déborderait éventuellement dans la zone agricole ; dès lors, la Commission de recours estime que le projet présenté ne correspond pas à une utilisation parcimonieuse du sol agricole ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, la Commission de Recours remet un avis défavorable au projet.

Cependant, la Commission de Recours souhaite souligner qu'elle est extrêmement sensible au projet sollicité et accueille favorablement son extension ainsi que son implication dans la vente de produits locaux et ne peut qu'inviter le demandeur du projet à revenir auprès des autorités compétentes avec un nouveau projet qui répond à une gestion du sol agricole plus adéquate.

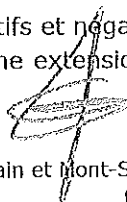
Pour les motifs cités ci-avant,

La Commission des Recours,

ARRÊTE :

Article premier. Le recours introduit par la société AVAL BELGIUM contre la décision du Fonctionnaire des Implantations Commerciales et du Fonctionnaire Délégué de refuser un permis intégré consistant en une extension de la superficie commerciale nette de 924 m² d'un établissement de commerce alimentaire de l enseigne « INTERMARCHE » déjà existant et autorisé de 595 m², le tout situé Chaussée de Namur, 70 à 1457 Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin, est déclaré **recevable**.

Article 2. Après pondération des aspects positifs et négatifs, la Commission de recours décide de **refuser** le permis intégré consistant en une extension de la superficie commerciale nette



DECISION DE LA COMMISSION DE RECOURS
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

de 924 m² d'un établissement de commerce alimentaire de l'enseigne « INTERMARCHE » déjà existant et autorisé de 595 m², le tout situé Chaussée de Namur, 70 à 1457 Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin, réf. cadastrales : Walhain, Division 2, Section A, n°106B, 112G et 284A (en partie) et Mont-Saint-Guibert, Division 2, Section A, n°309B.

Article 3. Un recours en annulation pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, peut être porté devant le Conseil d'Etat contre la présente décision par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt.

La section administration du Conseil d'Etat peut être saisie par requête écrite signée par l'intéressé ou par un avocat, et ce dans les 60 jours à dater de la notification ou de la publication de la présente décision.

Article 4. La présente décision est notifiée au requérant. Une copie de la décision est envoyée :


1. à l'autorité compétente en première instance ;
2. aux collèges communaux des communes sur le territoire de laquelle tout ou partie de l'établissement est situé ;
3. Au demandeur du permis intégré,

Sauf dans l'hypothèse où ils sont l'auteur du recours ;

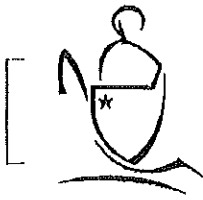
4. aux autorités qui ont remis un avis dans le délai imparti au cours de la procédure ;
5. au Fonctionnaire chargé de la surveillance tel que défini à l'article 1^{er}, § 2, 2^o de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

Fait à NAMUR, le **15 JAN, 2020**

Pour la Commission de Recours,



Willy BORSUS
Ministre de l'Economie



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU
COLLÈGE COMMUNAL
SEANCE DU 16 SEPTEMBRE 2019

Commune de Mont-Saint-Guibert

Présents :

Julien BREUER, Bourgmestre - Président,
Marie-Céline CHENOY, Sophie DEHAUT, Patrick BOUCHE,
Viviane MORTIER, Echevins,
Françoise DUCHATEAU, Présidente du CPAS,
Anna-Maria LIVOLSI, Directrice générale.

Ref. 20190916/5

OBJET : IMMO AVAL BELGIUM S.A - PERMIS INTÉGRÉ - EXTENSION DE LA SURFACE COMMERCIALE DE L'INTERMARCHÉ, CHAUSSÉE DE NAMUR 70 - 1457 WALHAIN - AVIS PRÉALABLE À TRANSMETTRE À MADAME LA FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉE ET AU FONCTIONNAIRE DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES.



Mont-Saint-Guibert



Wallonie

Vu la demande de permis intégré introduite par Immo Aval Belgium s.a, rue du Bosquet, 1 à 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve ayant pour objet la réalisation des actes et/ou travaux suivants :

Implantation Commerciale (Extension de la surface commerciale de 595 m² à 1.519m²), chaussée de Namur, 70, sur un bien cadastré 2e division, CORBAIS, Section A n° 309B ;

Vu le Code de la Démocratie locale;

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE);

Vu le Code de l'Environnement;

Vu le Code de l'Eau;

Vu le Code du Logement;

Considérant que le Collège communal a analysé la demande en se basant sur sa connaissance pointue de la situation existante de fait de l'environnement de la parcelle concernée, des documents planologiques communaux et de la situation sociale du demandeur ;

Considérant qu'une **enquête publique** a été organisée du 29/07/2019 au 01/09/2019;

Vu les remarques reçues dans le délai fixé aux nombres de 6 (3 réclamations écrites et 3 réclamations électroniques);

Reg. délibérations urban. : n°IC201900001

L'échéancier.

- réception du dossier : 17/07/2019.
- enquête : 29/07/2019 au 01/09/2019.

Situation juridique.

Aménagement du territoire.

Le bien est inscrit dans le périmètre :

- du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.(A.R. du 28/03/1979), en zone D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE MIXTE sur 100m et le solde en zone agricole ;
- d'un permis de lotir non périmé: **non**;
- d'un remembrement: **non**;

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES.

Le bien :

- jouxte une voirie régionale suffisamment équipée et correspondant aux normes de l'AR du 19/12/97 (MB 30.1.97) relatif à l'accessibilité aux services de secours : **oui**;

Le Collège communal **DECIDE** :

Article 1 : d'émettre un avis favorable sur la demande de permis intégré introduite par Immo Aval Belgium s.a et relative à la réalisation des actes et/ou travaux suivants :
Implantation Commerciale (Extension de la surface commerciale de 595 m² à 1.519m²),
Chaussée de Namur, 70.

Article 2 : de transmettre la présente et les annexes à Madame la Fonctionnaire déléguée et au
Fonctionnaire des implantations commerciales.

En séance date que dessus
Par ordonnance,
Le Secrétaire
Anna-Maria Livolsi

Le Président
Julien Breuer

Pour copie conforme, le 18 septembre 2019

La Directrice générale

Anna-Maria Livolsi



Le Bourgmestre

Julien Breuer



COMMUNE DE
WALHAIN

Extrait du registre aux délibérations du Collège communal

Séance du 28 août 2019

MM. Xavier DUBOIS,
Jean-Marie GILLET,
Serge-François SPRIMONT,
Vincent EYLENBOSCH,
Isabelle VAN BAVEL-DE COCQ,
Agnès NAMUROIS,
Biyela MATONDO,

Bourgmestre-Président,

Echevins,
Présidente du CPAS,
Directrice générale ff.

3^{ème} objet

SPW - DG06
DIRECTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

02 SEP. 2019

2019-0081

ENTRÉE N°: 2019-1200

Le Collège,

Objet :

Demande de M. Tancrede CATALDO, pour la Société Immo Aval Belgium, sollicitant un permis intégré d'implantation commerciale pour « Extension d'une surface commerciale alimentaire (2373 m² brute) et enseignes », sur un bien sis Chaussée de Namur(NSV) 70 à 1457 Walhain (02 A 106 B, 112 G, 284 A) – Courrier du Service Public de Wallonie sollicitant l'avis du collège – Avis. 2019/PI/3 (AD)

Décision :

Avis favorable moyennant déplacement de la "laverie automatique" latéralement contre le bâti existant, déplacement des zones de bornes électriques ailleurs sur le site, diminution de l'asphaltage des parkings, augmentation de la sécurisation de l'accès routier au site, augmentation de la sécurité des piétons, mise en place d'un abri vélos et de CV hydrocarbure.

PAR LE COLLEGE,

La Directrice générale ff.,
(s) Biyela MATONDO

Par Ordonnance :
La Directrice générale ff.,

Biyela MATONDO

Pour extrait conforme,



Le Président,
(S) Xavier DUBOIS

Le Bourgmestre,

Xavier DUBOIS



WALHAIN



COMMUNE DE

WALHAIN

SPW - DG06
DIRECTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

19 AOÛT 2019

ENTRÉE N° 2019-1123

Walhain, le 12 août 2019

N. Réf. AD/SM/CCATM-01.08.2019
LETTRE RECOMMANDEE

S.P.W. Département du Développement économique
Dir. des Implantations commerciales
Place de la Wallonie, 1
5100 JAMBES (Namur)

Messieurs,

Vos réf. DG06 : DIC/WAN124/PI/2019-0091
Vos réf. DG04 : F0610/25124/PIC/2019.1/SM/ps

Concerné : Réponse à votre courrier recommandé daté du 11/07/2019 (réceptionné au 15 juillet 2019) relatif à la demande d'avis adressée à la CCATM de Walhain pour le dépôt d'un permis intégré (art. 90) concernant l'extension d'un établissement de commerce de détail (Intermarché) situé Chaussée de Namur, 70 à 1457 Walhain.

Dans le cadre de la demande d'avis relative à l'objet mentionné sous rubrique, et conformément à l'article 90 du Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, nous avons l'honneur de vous faire savoir que la Commission consultative d'Aménagement du Territoire et de la Mobilité de Walhain a procédé à l'examen attentif du projet d'extension d'un établissement de commerce de détail Intermarché, en sa séance du 1^{er} août dernier.

Pendant cette séance, la CCATM a procédé à la remise d'avis FAVORABLE sur le projet dont question. Ladite réunion a été présidée par Mr Eric Verhelst, Président de la CCATM.

Vous trouverez, en annexe, à la présente le compte-rendu des débats qui ont abouti à la remise de l'avis mentionné comme suit :

Avis de la Commission :

Demande d'avis du SPW développement économique relative à un permis intégré (implantation commerciale) situé sur Walhain & Mont-Saint-Guibert introduit par Immo Aval Intermarché – **AVIS DE LA COMMISSION.**

Débats et discussions :

- Présentation par la Secrétaire.
- Echanges de vues relatifs au contexte économique et à l'importance de maintenir des commerces à Walhain, à la cohérence du projet, sur le prélèvement de la zone agricole et la qualité des aménagements proposés : la DGA n'est pas favorable au prélèvement de la zone agricole, absence de compensation mais qualité du projet dans l'utilisation des espaces parking (la commission appuie le projet dans ce sens) et exploitation intéressante d'un verger et de serres en zone agricole
- La commission note la bizarrerie de la limite agricole à cet endroit (petite pointe) le long d'un grand axe
- Aspects mobilités piéton le long de la N4 (aménagement d'un trottoir ?), positionnement de l'arrêt de bus

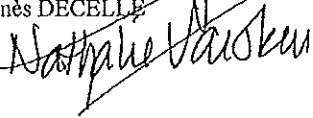
Conclusion : Avis favorable sur le projet.

Vu le contexte économique, la Commission apprécie la cohérence du projet, l'aménagement correct de la zone agricole ainsi que la conservation du commerce sur l'entité. La Commission est favorable à l'extension de l'établissement de commerce de détail Intermarché et ne manifeste à cet égard aucune opposition de principe. La Commission, à l'unanimité de ses membres présents (excepté abstention de Mr. L. Grégoire en ce qui concerne la zone agricole), remet un AVIS FAVORABLE sur le projet d'extension de l'établissement de commerce présenté par Immo Aval Intermarché.

Vous souhaitant bonne réception de présent avis, et espérant que celui-ci contribuera à une analyse complète et attentive du projet dont question, nous vous prions de croire, Messieurs, en l'assurance de notre parfaite considération.

La secrétaire de la CCATM,

po Agnès DECELLE



Le Président de la CCATM,



Eric VERHESLT

Du registre aux délibérations du Collège communal de cette Ville, a été extrait ce qui suit :

SÉANCE DU 01 AOÛT 2019

Présents : Mme J. Chantry, Bourgmestre-Présidente ;
M. D. da Câmara Gomes, M. B. Jacob, M. P. Delvaux, M. A. Ben El
Mostapha, Echevins ;
M. G. Lempereur, Secrétaire.

Absent(s)/Excusé(s) : M. C. du Monceau, Mme A. Galban-Leclef, Echevins ;
Mme M-P. Lambert-Lewalle, Présidente du CPAS.

83.-Activités & Citoyen - Affaires économiques : Demande d'avis relatif à un permis intégré - Extension de l'Intermarché de Nil-Saint-Vincent - Pour avis négatif

Le Collège communal,

Vu l'article L1123-23 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation,

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

Considérant le courrier daté du 11 juillet 2019 du SPW DGO6 Direction des Implantations Commerciales sollicitant avis relativement à la demande d'extension d'un commerce de détail INTERMARCHÉ, sis 1457 Nil-Saint-Vincent, Chaussée de Namur 70, introduite par IMMO AVAL BELGIUM S.A. domiciliée à 1348 Louvain-la-Neuve, Rue du Bosquet 4, enregistrée à la BCE sous le numéro d'entreprise BE0456398955,

Considérant que l'avis doit parvenir au Fonctionnaire des implantations commerciales dans les 30 jours de la réception du courrier, soit pour le mardi 6 août 2019 au plus tard,

Considérant que le projet consiste en l'augmentation de la surface commerciale nette passant de 595 m² nets actuels autorisés à 1.519 m², soit une augmentation de 924 m² nets, situé Chaussée de Namur 70 à 1457 Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin, dans la commune de Walhain et, pour une petite partie de son parking, dans la commune de Mont-Saint-Guibert,

Considérant que le projet comporte des parkings, un bassin d'orage, des serres, un rucher, un verger en sus de l'extension de la surface commerciale,

Considérant que le projet ne s'insère pas dans un nodule commercial selon Logis,

Considérant les problèmes de mobilité déjà énormes rencontrés sur ces axes routiers,

Considérant dès lors qu'il n'est pas opportun de continuer à développer des grandes surfaces, en particulier alimentaires, en dehors des centres villes,

DECIDE A L'UNANIMITE :

Dé rendre un avis défavorable au Fonctionnaire des implantations commerciales relativement à la demande d'extension d'un établissement de commerce de détail INTERMARCHÉ, sis 1457 Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin, Chaussée de Namur 70, introduite par IMMO AVAL BELGIUM S.A. domiciliée à 1348 Louvain-la-Neuve, Rue du Bosquet 4, enregistrée à la BCE sous le numéro d'entreprise BE0456398955, consistant en l'augmentation de la surface commerciale nette passant de 595 m² nets actuels autorisés à 1.519 m², soit une augmentation de 924 m² nets, situé Chaussée de Namur 70 à 1457 Nil-Saint-Vincent-Saint-Martin, dans la commune de Walhain et, pour une petite partie de son parking, dans la commune de Mont-Saint-Guibert, et l'aménagement de parkings, un bassin d'orage, des serres, un rucher, un verger en sus de l'extension de la surface commerciale.

Ainsi délibéré en séance date que dessus.

Par le Collège :

Le Secrétaire,
(s) G. Lempereur

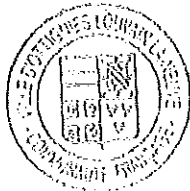
La Présidente,
(s) J. Chantry

Pour extrait conforme, délivré à Ottignies-Louvain-la-Neuve, le 20 août 2019.

Par Ordonnance :

Le Directeur général,
G. Lempereur

La Bourgmestre f.f.,
A. Leclef-Galban



(Handwritten signature of A. Leclef-Galban)

09 AOUT 2019

Wavre, le 05/08/2019
Page 1 sur 2

ENTRÉE N° 11/16/18

Département du Développement,
de la Ruralité, des Cours d'eau et
du Bien-être Animal

Direction du Développement rural
SERVICE EXTERIEUR DE WAVRE

Avenue Pasteur 4, 1300 Wavre

SPW - DGO6 - Direction des Implantations
commerciales
Place de Wallonie, 1

5100 JAMBES

Nos réf. : DGO3/DDRCB/DDR/2019/SW/0309

Vos réf. : DICWAN124/PI/2019-0091

Annexe(s) :

Notre contact : Xavier Dubois - 010/23 37 62 - xavier.dubois@spw.wallonie.be
Votre Contact: Mme Caroline FOULON

AVIS relatif à la demande de permis intégré reçue le 16/07/2019

Objet : Extension d'un établissement de commerce de détail Intermarché
Demandeur : Immo AVAL Belgium sa (pour Intermarché)
Localisation du projet : Chaussée de Namur, 70 à 1457 Walhain
Parcelle(s) cadastrale(s) : Div. Walhain 2, Sect. A, n° 106b, 112g et 284A pie & Mont St
Guilbert 2 - section A n° 309b

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-après l'avis de la Direction du Développement rural - Service extérieur
de Wavre relatif au dossier sous références.

AVIS D'IMPLANTATION

Avis défavorable

Demande non agricole visant l'extension d'une surface commerciale existante au sein de la
zone agricole adjacente. Le bâtiment projeté de 982m² et le volume secondaire (entrée 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'implantent 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 130m*5m soit
650m²) ainsi qu'un bassin d'orage (zone d'immersion temporaire de 200.000l).

L'emprise des travaux projetés sont de 10.000m² en zone agricole pour moins de 2000m² en
ZAEMI

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

L'article D.IV.7 du CoDT prévoit effectivement l'extension d'une activité existante au sein
d'une zone contigue. Cependant, cette extension fait de la verdurisation, du greenwashing;
soustrait définitivement de la surface agricole;

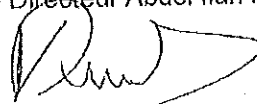
Vu les différences de niveaux, une création de parking intégrée au bâti, sur différents niveaux
permettrait l'économie de surface agricole.

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.

Mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information.

Pour le Directeur Abdel Ilah MOKADEM,



Xavier DUBOIS, Attaché qualifié

*Dans une optique d'amélioration de la qualité de nos services, nous vous prions de participer à notre enquête de satisfaction que vous trouverez à l'adresse Internet suivante : <https://sites.google.com/site/spwddr/>
Nous vous remercions vivement de votre collaboration.*