

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.295

SH/CRi

Le 17 janvier 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial à Rixensart

Mise en œuvre de la phase III du projet « Les Papeteries de Genval »

Brève description du projet

Projet : Il s'agit de la mise en œuvre de la phase III des Papeteries de Genval. La demande porte sur une extension de la SCN de 1.954,6 m² (5 commerces supplémentaires : deux en équipement de la maison et trois en équipement de la personne). L'ensemble commercial aura une SCN totale de 13.072 m². Un permis intégré est sollicité (volet implantation commerciale, volet urbanisme pour la construction et volet environnement pour un établissement de classe 2).

Localisation : Avenue Franklin Roosevelt, 100 1332 Genval (Rixensart) - Province du Brabant wallon

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique industrielle, zone d'aménagement communal concerté à caractère industriel et zone d'aménagement communal concerté.

Situation au SRDC : Selon Logic, le projet s'insère dans le nodule commercial de Genval classé comme centre de très petite ville. Le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC. Le projet prévoit :

- des achats de type semi-courant léger : la commune de Rixensart se situe dans le bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve pour ce type d'achat. Le SRDC indique que ce bassin présente une situation de forte sous-offre ;
- des achats de type semi-courant lourd : la commune de Rixensart se situe dans le bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve pour ce type d'achat. Le SRDC indique que ce bassin présente une situation de sous-offre.

Demandeur : Construct Me SPRL

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

Référence légale : Article 90 et 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 29 novembre 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 27 janvier 2017

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la commission de recours des implantations commerciales ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le livre Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial existant transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 29 novembre 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 décembre 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du bureau Geoconsulting ainsi que de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la Commune de Rixensart y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représentée ;

Considérant que la demande vise à mettre en œuvre la phase III d'un projet important (Les papeteries de Genval) ; qu'il s'agit d'implanter cinq cellules pour une SCN de 1.954 m² ; que pour les phases I et II, la SCN est de 11.117 m² ; que, au total, une offre commerciale d'une SCN totale de 13.072 m² sera disponible sur l'ensemble du site ;

Considérant que des achats de type semi-courant léger et lourd sont envisagés dans le cadre du projet ; que pour ce type d'achats la commune de Rixensart fait partie du bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve ; que pour les achats semi-courant léger, le SRDC indique que le bassin de consommation (15 communes) présente une situation de forte sous-offre ; que pour les achats semi-courant lourds, le SRDC indique que le bassin de consommation (14 communes) présente une situation de sous-offre ;

Considérant que Logic indique que le projet est localisé dans le nodule commercial de « Genval » qui est classé comme centre de très petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Centre commerçant traditionnel généraliste, centre d'une commune peu dense, doté d'une accessibilité en transport en commun médiocre, caractérisé par une dynamique faible (taux de cellules vides élevé et peu ou pas de grandes enseignes).	Assurer la fonction fondamentale d'approvisionnement de proximité de ce type de nodule via des interventions publiques ciblées.

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que la commune de Rixensart dispose d'un schéma de structure communal ; que le projet est situé en zone « centre urbain » et en ZACC ;

Considérant que la zone est couverte par un plan communal d'aménagement révisionnel ;

Considérant qu'un permis de lotir a été délivré ;

Considérant que le site fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine (site des anciennes papeteries de Genval) ;

Considérant le fait que l'endroit est un site d'activité économique désaffecté ;

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 ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

La demande d'extension s'inscrit dans le cadre d'un projet global comportant logements (35.000 m² soit plus de 350 appartements), services (568 m²), horeca (430,6 m²) ainsi qu'une résidence pour personnes âgées avec services (10.000 m²). Dans ce cadre, une fonction commerciale est également prévue (SCN de 13.072 m² au total). Ce projet global prend place sur une ancienne friche industrielle à l'abandon depuis les années 1980 (réaménagement d'un site d'activité économique désaffecté « Les papeteries de Genval ») et sa mise en œuvre réalisée en trois phases. La présente demande vise à autoriser la phase III des Papeteries de Genval. Il ressort en outre du dossier administratif que, puisque le projet a débuté il y a plusieurs années et que les procédures nécessaires à sa réalisation ont été actionnées (SAR, plan communal d'aménagement révisionnel, permis socio-économiques) et adoptées. L'Observatoire n'entend dès lors pas remettre en cause le projet.

D'un point de vue commercial, deux phases ont été autorisées par permis-socio-économique :

- Phase I (permis du 29 février 2012) : SCN de 8.834 m² (9.306 ont été autorisés). Cette phase est terminée (construction + exploitation) ;
- Phase II (permis 12 août 2015) : SCN de 2.283 m² (en cours de construction) ;

La SCN à autoriser pour la phase III est de 1.954,6 m² (pour un total de 13.072 m² pour l'ensemble du site). Trois cellules en équipement de la personne et deux en équipement de la maison sont envisagées en complément de l'offre existante. Il ressort de l'audition que les magasins sont soit de petite taille soit de grande taille.

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

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

1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

L'objectif de ce sous-critère consiste, entre autres, « à favoriser l'accès au marché à des nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce, parmi les différents types d'achat (courants, semi-courants légers ou semi-courants lourds) »¹.

D'abord, il y a lieu de faire remarquer que le projet en lui-même (phase III) propose un assortiment équilibré puisque 56 % des m² commerciaux totaux seront dévolus à des achats de type semi-courant légers et 44 % à des achats semi-courant lourds.

Ensuite, ainsi que cela ressort du dossier administratif, le projet sera de nature à diminuer légèrement la part de m² dévolues à de l'équipement de personne sur l'ensemble du site des Papeteries de Genval (47 % avant extension et 43 % après extension) au profit de l'équipement de la maison (18 % avant extension et 27 % après extension)².

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que, d'une part, le projet complète l'approvisionnement existant de manière équilibrée et, que, d'autre part, il permet l'accès à de nouveaux prestataires parmi les différents types d'achat.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du vade-mecum que l'un des objectifs de ce sous-critère consiste à « promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour un certain type d'achat »³.

La demande s'inscrit dans le cadre d'un projet plus large comprenant d'autres commerces (SCN totale de plus de 13.000 m²), des logements (plus de 350 logements pour l'ensemble du site) et des services (11.500 m² pour l'ensemble du site). Ainsi, la mixité des fonctions proposée sur le site même des Papeteries de Genval permet d'éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité (magasins de proximité pour les personnes habitant sur le site).

En outre, selon le SRDC, la commune de Rixensart fait partie des bassins de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve pour les achats semi-courants lourds (14 communes) et les achats semi-courant légers (15 communes). Ledit schéma indique que le bassin présente une situation de forte sous-offre pour les achats semi-courants légers et une sous-offre pour les achats semi-courants lourds. Le projet permet ainsi d'améliorer l'offre pour ces types d'achats.

Selon l'Observatoire du commerce, la demande, et son contexte plus large, répondent à l'objectif de ce sous-critère. Celui-ci est respecté.

¹ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, Vade-mecum, *Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, page 83.

² Voyez le volet commercial du dossier administratif, étude Géoconsulting, pp. 20 et 21.

³ SPW, DGO6, *Op. cit.*, p. 83.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est localisé à un endroit qui présente une multiplicité de fonctions (logements, services, magasins). Le concept même de la réhabilitation des Papeteries de Genval est fondé sur une coexistence entre services, résidences et commerces (ces derniers sont situés au rez-de-chaussée et les logements aux étages).

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

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

Selon le vade-mecum, « *l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.)* »⁴.

Il ressort du dossier administratif que, à l'origine, le projet n'était pas conforme au plan de secteur car situé en zone industrielle, en zone d'aménagement communal concerté et en zone d'aménagement communal concerté à caractère industriel. Un plan communal d'aménagement révisionnel est entré en vigueur le 9 août 2009 afin de permettre l'implantation des fonctions résidentielle et économique. Cet élément témoigne de ce que le site fait partie d'un projet visant, d'une part, à éliminer une friche industrielle et d'autre part, à permettre le développement d'autres fonctions. Le site fait d'ailleurs l'objet d'une opération de rénovation urbaine.

En outre, le projet ainsi que les autres phases mises en œuvre sont conformes aux principes de centralité et de mixité des fonctions préconisées par le SDER⁵. Enfin, au niveau local, le schéma de structure communal conforte la requalification des Papeteries de Genval.

L'Observatoire constate que, manifestement, le site a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble à l'échelle régionale et locale dans le but d'éliminer et de réaffecter un chancre industriel. Il conclut, au vu de ces éléments, que ce sous critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le nombre d'emplois pour les phases I et II est estimé à 98 temps plein et 49 temps partiels. Les emplois projetés pour la phase III sont de 22 personnes supplémentaires (14 temps plein et 8 temps partiels).

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

⁴ SPW, *Op. cit.*, page 84.

⁵ Gouvernement wallon, *SDER*, 1999, p. 177.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le promoteur du projet veillera à ce que les commerces présents sur le site respectent la législation sociale et du travail en vigueur.

Le projet respecte, selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Selon le vade-mecum relatif à la politique des implantations commerciales en Wallonie, « *ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de : favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services et de promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun. Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux* »⁶.

La requalification du site des anciennes Papeteries de Genval entraîne la coexistence de commerces et de logements. Le projet est localisé dans un quartier urbain peu dense en construction et s'inscrit à proximité du bâti existant.

Le site est accessible par des modes de transports alternatifs à la voiture. Il y a des arrêts de bus (pour 4 lignes) à proximité de celui-ci. En outre, la gare de Genval est également située non loin du projet, laquelle s'inscrit dans le projet de RER. Il ressort encore du dossier administratif que la circulation devrait être aisée en vélo et à pied sur le site des Papeteries de Genval.

Au vu des éléments établis ci-dessus, le projet répond, selon l'Observatoire du commerce, à ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

La demande vise à la mise en œuvre de la phase III d'un projet plus conséquent. Il ressort de l'audition que les infrastructures nécessaires à l'accessibilité du site ont été réalisées (rond-point). Par ailleurs, l'endroit est desservi par une nationale (N275). Le site est également proche de la nationale N253 et de l'autoroute E411. Par ailleurs, outre les possibilités de moyens de transport alternatives à la voiture (bus, train) offertes, le projet prévoit la création de plus de 200 places de parking (en aérien et en sous-sol) en plus de celles réalisées dans le cadre de la mise en œuvre des phases I et II. Il y aura, après réalisation des trois phases, 1.112 places de stationnement au total.

Outre l'aspect stationnement, la mise en œuvre de la phase III ne nécessitera pas la réalisation d'aménagements supplémentaires par rapport à ceux réalisés dans le cadre des autres phases.

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

⁶ Vade-mecum, *Op. cit.*, p. 86.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, constate que le projet répond favorablement à l'ensemble de ceux-ci. Il émet par conséquent une évaluation globale favorable du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de la demande. Il a également émis une évaluation globale positive du projet. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'extension d'un ensemble commercial à Rixensart.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce