

AVIS n° 63

**Avis relatif à une demande de permis intégré pour
la construction d'un supermarché d'une SCN
inférieure à 2.500 m² à Rixensart**

Avis adopté le 29/07/2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Construction d'un supermarché Colruyt d'une SCN de 1.810 m ² et de logements à l'étage. Ce magasin remplacera celui (SCN de 1.087 m ²) de la rue Aviateur Huens qui sera reconverti en Bio-Planet.
<u>Localisation :</u>	Avenue de Mérode, 99 1330 Rixensart (Province du Brabant wallon)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SDC :</u>	Quartier résidentiel dense
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats courants (bassin de La Hulpe, situation de forte sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Colim SPRL

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire technique et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	6/07/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	04/08/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collègue communal de Rixensart

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.63.AV / SH Cri
<u>DGO6 :</u>	DIC/RIT091/2020-0035
<u>DGO4 :</u>	F0610/25091/PIC2020/1/ps
<u>DGO3 :</u>	D3400/26091/PPEIE/2017/2/XS
<u>Commune :</u>	PIUN/2020/001

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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 6 juillet 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 15 juillet 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant 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 représenter ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un commerce alimentaire d'une SCN de 1.810 m² ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants et se situe dans le bassin de consommation de La Hulpe (situation de forte sous offre) ;

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

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Rixensart dispose d'un SDC et que le projet se situe en quartier résidentiel dense ;

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 Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à construire un supermarché Colruyt d'une SCN de 1.810 m² ainsi qu'une dizaine d'appartements. Ce magasin remplacera celui (SCN de 1.087 m²) de la rue Aviateur Huens à Rixensart qui sera reconverti en Bio-Planet.

L'Observatoire du commerce constate que le projet s'insère dans le tissu urbain, à proximité d'habitat, de services et d'autres commerces. Il propose une offre alimentaire de proximité. Il est multifonctionnel (commerces, plusieurs logements) et présente un gabarit similaire aux bâtiments proches. Enfin, il est localisé à proximité d'un rond-point. Ainsi, même s'il ne se situe pas dans un nodule commercial, l'Observatoire du commerce estime que, dans le contexte évoqué ci-dessus, le projet est adéquat à l'endroit concerné.

En outre, le terrain concerné par la demande comprend actuellement des bâtiments hétéroclites et déstructurés (entreprise de déménagement qui a quitté les lieux). Il permet d'améliorer la configuration urbanistique des lieux.

Enfin, la demande s'inscrit dans les outils d'aménagement du territoire (plan de secteur et schéma de développement communal) ainsi que dans la philosophie de développement commercial prônée par la Région wallonne.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le projet s'insère dans un tissu urbain qui comprend des commerces dont un supermarché Carrefour Market. Il ressort du dossier administratif que, outre ces 2 implantations, l'offre alimentaire pour les habitants de Rixensart se trouve à Genval ainsi qu'à la Mazerine (Carrefour, Aldi, Delhaize). Le nouveau supermarché permettra de renforcer un pôle qui s'est développé autour du rond-point (à l'angle de l'avenue de Mérode et de l'avenue Franklin Roosevelt) et dans la partie sud-ouest de Rixensart. Cette zone est moins équipée en termes d'offre alimentaire de proximité visant à répondre à des besoins journaliers. L'Observatoire conclut que le projet rencontre l'un des objectifs de ce sous-critère dans la mesure où il favorise l'accès au marché à un nouveau prestataire de services qui pourra aider au développement d'une offre commerciale alimentaire plus variée dans cette partie de la commune de Rixensart.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de La Hulpe pour les achats courants lequel présente, selon le SRDC, une situation de forte sous offre que le projet pourrait aider à combler.

A une échelle plus réduite, le dossier administratif met en évidence la particularité de la zone dans laquelle le projet sera implanté. Il s’agit d’un petit enclavement entre les plus vastes bassins de Waterloo et Wavre. Les conditions de circulation difficiles impliquent que Rixensart dispose d’une offre alimentaire complète et moderne. Le projet se situe au sud-ouest de Rixensart, qui est une partie urbanisée de la commune mais qui est moins équipée en termes d’offre alimentaire de proximité. Le nouveau magasin permettrait de desservir cette partie de la commune sans porter préjudice à l’approvisionnement de proximité puisque la cellule délaissée par le Colruyt de la rue Aviateur Huens sera occupée par un magasin alimentaire Bio-Planet.

Enfin, le dossier administratif met en évidence le contexte socio-économique favorable de Rixensart (croissance démographique, revenus élevés).

Au vu de ces éléments, l’Observatoire du commerce estime que, même si le projet ne se situe pas dans un nodule commercial, il n’y a pas de risque de suroffre engendrant un déséquilibre entre l’offre et la demande de nature à engendrer un déclin de l’activité commerciale sur Rixensart. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. La protection de l’environnement urbain

2.2.1. Vérification de l’absence de rupture d’équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet s’inscrit dans un environnement urbanisé qui comprend de la résidence, des services et équipements (maison communale, CPAS, Carrefour Market). Il est par ailleurs lui-même mixte puisque, outre le commerce alimentaire projeté, une dizaine de logements (appartements 1 ou 2 chambres) sont prévus. Ainsi l’ajout de la fonction commerciale à l’endroit concerné est contrebalancé au sein même du projet.

Ce sous-critère est, selon l’Observatoire du commerce, rencontré.

2.2.2. L’insertion de l’implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

L’Observatoire du commerce constate que le magasin existant est situé en zone d’habitat au plan de secteur. Le projet, qui est mixte (résidence et commerce alimentaire de proximité), y est admissible. Il ressort du dossier administratif que le projet n’est pas en contradiction avec le schéma de développement communal (les quartiers résidentiels denses sont destinés à la résidence mais du commerce y est admis à condition que son rôle polarisateur et son importance soit limités). En l’espèce le projet prévoit ces 2 fonctions et le commerce propose des produits alimentaires répondant à des besoins journaliers. Ces deux aspects de la demande sont complémentaires et, partant, justifiés.

Même si le projet ne se situe pas un nodule, l’Observatoire estime que sa localisation à proximité d’un giratoire desservant la partie sud-est de Rixensart et comprenant un autre commerce alimentaire ainsi qu’une station essence a tout son sens.

Enfin, le projet est prévu sur un site anciennement occupés par les établissements Genné (entreprise de déménagement) qui comprend des bâtiments hétéroclites et déstructurés. Le bâtiment objet de la demande améliorera la situation et ce d'autant plus que le stationnement est envisagé en sous terrain. Par rapport aux projections des plantations à rue qui sont montrées lors de l'audition, l'Observatoire suggère d'imposer des arbres de seconde grandeur plutôt que des arbrisseaux.

Au vu de ces éléments, le projet s'insère dans les projets locaux de développement et dans la dynamique du modèle urbain. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que « *28 personnes sont actuellement occupées dans le supermarché COLRUYT de Rixensart, dont 26 à temps plein. Le déplacement avec extension permettrait de créer immédiatement 8 postes, dont 2 à temps plein et 4 postes supplémentaires dans les 4 ans du déménagement. De plus, le maintien de l'activité dans le bâtiment existant, réaffecté en supermarché de proximité bio l'enseigne du même Groupe BIO-Planet, devrait permettre de créer 11 emplois supplémentaires* ». L'Observatoire du commerce remarque qu'il y aura création nette d'emplois grâce à l'augmentation de la SCN mais également maintien de celui-ci par rapport à la situation existante.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce regrette que la majorité des emplois créés sont prévus à temps partiel. Néanmoins, actuellement, la proportion des temps plein par rapport aux temps partiels est largement supérieure à ce que l'on trouve traditionnellement dans la grande distribution. Ainsi les emplois à temps partiel projetés sont compensés par la forte proportion de temps plein actuellement exercés au sein du magasin.

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

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet s'insère dans un noyau urbain multifonctionnel avec notamment de l'habitat. Il est localisé à l'angle de la l'avenue Franklin Roosevelt et de l'avenue de Mérode, à proximité d'un rond-point structurant à plusieurs embranchements. Il est également, de par sa localisation dans un tissu bâti et sa philosophie (appartements à l'étage), accessible à pied. Une partie de l'Avenue de Mérode dispose d'une piste cyclable. Le site est desservi par le bus (5 lignes).

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est desservi par les transports en commun et prévoit un parking souterrain de 140 places. Les circulations sur le site ont été revues et étudiées, notamment en ce qui concerne les livraisons (entrée par l'arrière et sortie via l'Avenue de Mérode limitant les interactions dangereuses avec les piétons, pas de manœuvres sur l'espace public). L'Observatoire attire l'attention sur la nécessité de prévoir des mesures par rapport à la sortie de véhicules prévue le long de l'Avenue Franklin Roosevelt (tourne à droite vers le rond-point). Il ressort de l'audition du représentant du demandeur que cet aspect figure dans les recommandations relatives à la mobilité de l'étude d'incidences sur l'environnement, lesquelles seront prises en considération.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que ceux-ci sont respectés. L'Observatoire du commerce conclut en une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Rixensart pour autant que les arbres prévus à rue soient de seconde grandeur et que les recommandations de l'étude d'incidence sur l'environnement en matière de mobilité soient prises en considération.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce