

## AVIS n° 103

---

Demande de permis intégré pour l'implantation,  
dans un bâtiment existant, d'un supermarché d'une  
SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Court-Saint-Etienne

Avis adopté le 22/09/2022

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Framax SRL
- *Autorité compétente :* Collège communal de Court-Saint-Etienne

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations  
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 30/08/2022
- *Date d'examen du projet :* 14/09/2022
- *Audition :* 14/09/2022  
Demandeur : 1  
Commune : 1
- *Date d'approbation :* 22/09/2022

### Projet :

- *Localisation :* Rue de la Papeterie, 14 1490 Court-Saint-Etienne (Province du  
Brabant wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique industrielle
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Wavre-Louvain-la-Neuve pour les achats courants  
(forte sous offre)  
Nodule : /

### Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un supermarché Proxy Delhaize dans un bâtiment existant. Le projet implique la démolition d'annexes et la transformation du bâtiment ainsi que la pose d'enseignes.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.103.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/COE023/2022-0095
- *Réf. SPW Territoire :* Fo610/25023/PIC/2022.1/CH/ps
- *Réf. Commune :* OL/IH-Cour2022.0161 – FRAMAX SRL

## 1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la commission de recours des implantations commerciales.

Le décret précité, l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale et l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le livre 1er du Code de l'environnement, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'implantation, dans un bâtiment existant, d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Court-Saint-Etienne. Un membre est néanmoins favorable au projet. L'Observatoire a réalisé l'analyse suivante pour la remise de son avis.

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

#### 2.1.1. La protection du consommateur

##### a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service qui pourra aider à développer une offre commerciale plus variée. Ce sous-critère est dès lors respecté.

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

Le projet ne se situe pas dans un nodule commercial. Le dossier indique que le supermarché recrutera l'essentiel de sa clientèle dans un rayon de 2 kilomètres (6.500 habitants dans la zone de chalandise) alors qu'il y a une offre alimentaire accessible à une distance acceptable et localisée dans des polarités. L'Observatoire souligne que l'essentiel des supermarchés existants sur la commune et aux alentours sont situés à Court-Saint-Etienne (environ 5 kilomètres) ou le long de la N4 (à l'est du projet). Il estime qu'il faut maintenir cet équilibre spatial et éviter de disperser les supermarchés. Il est pourtant favorable au développement d'une offre alimentaire à l'endroit concerné par la demande mais elle doit être de proximité (boulangerie, boucherie, supérette, etc.) ce qui n'est pas le cas en l'espèce compte tenu de la SCN demandée et de la localisation excentrée.

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

Note de minorité :

Un membre estime que la SCN est admissible pour répondre aux besoins journaliers des occupants du quartier Les Jardins de l'Orne. Il estime que ce sous-critère est respecté.

### **2.1.2. La protection de l'environnement urbain**

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

Le projet est prévu dans un quartier en développement et dans un environnement peu dense. L'endroit présente une fonction d'habitat dominante avec un peu d'activité économique. L'installation d'un commerce n'entraînera pas une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines.

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

Selon l'Observatoire du commerce, il n'y a pas lieu de développer un supermarché de la taille proposée en dehors d'une centralité alors même que l'offre alimentaire y est existante. Cela est en contradiction avec les principes de développement prônés par le Gouvernement. En effet, ce dernier préconise la concentration des commerces aux centres des villes et des communes rurales<sup>1</sup>. Tel n'est pas le cas en l'espèce, le projet n'étant pas situé dans ou à proximité immédiate du centre de Court-Saint-Etienne.

L'Observatoire du commerce souligne par ailleurs que l'essentiel des supermarchés existants est situé à Court-Saint-Etienne, le long de la N4 à l'est du projet ou encore à Mont-Saint-Guibert. Il y a lieu de maintenir cet équilibre et de prévoir l'implantation de supermarchés à ces endroits plutôt que de les disperser.

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

Note de minorité :

Un membre estime que l'ampleur du projet est en adéquation avec son environnement et du développement immobilier de la zone. En outre, il ressort de l'audition que l'autorité communale est favorable au projet. Il estime que ce sous-critère est respecté.

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le dossier mentionne que le projet entraînera la création de 9 emplois à temps plein et de 6 emplois à temps partiel. Au vu de cette création nette d'emplois, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

---

<sup>1</sup> Gouvernement wallon, Déclaration de politique générale 2019-2024, p. 107.

*b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

**2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

*c) La mobilité durable*

Le projet est accessible en voiture car localisé à proximité de la N25. Il est situé dans la rue d'Arlon, laquelle ne bénéficie pas de piste cyclable. L'endroit, à proximité immédiate du nouveau quartier Les Jardins de l'Orne, dispose de trottoirs de qualité mais tel n'est pas le cas devant le projet (cf. vue Google Street view). Le formulaire Logic ne renseigne pas d'arrêt de bus. Le dossier mentionne la présence d'un arrêt mais à plusieurs centaines de mètres et sans que la fréquence de passage soit renseignée. Au vu de la configuration des lieux et de l'environnement, l'Observatoire estime que les résidents vivant à proximité (quartier Les Jardins de l'Orne) pourront effectuer leurs achats alimentaires en mode doux. Par contre, à une échelle plus large que ce quartier cela ne sera vraisemblablement pas le cas. Cela démontre qu'il faut proposer une réelle offre de proximité à cet endroit, complémentaire à une offre alimentaire générale plus large, et non un supermarché du format proposé.

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

Note de minorité :

Un membre rappelle que l'ampleur du projet est en adéquation avec son environnement et du développement immobilier de la zone. Les habitants du quartier Les Jardins de l'Orne, lequel est en développement, pourront accéder à une offre alimentaire en mode doux (marche, vélo). Il estime que ce sous-critère est respecté.

*d) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet est prévu dans bâtiment existant et dans un environnement urbanisé peu dense. Il bénéficie dès lors des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Un parking de 49 places est prévu.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'induera pas d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

**2.2. Évaluation globale**

L'Observatoire du commerce est favorable au développement d'une offre alimentaire de proximité à l'endroit concerné (boucherie, boulangerie, supérette, etc.). Il estime cependant que le projet d'un supermarché d'une SCN de 755 m<sup>2</sup> (potentiellement extensible par une déclaration) est excessif. Ce type de format est plus adapté dans une centralité ou une polarité c'est-à-dire à proximité des autres supermarchés de la commune. Tel n'est pas le cas en l'espèce. L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Note de minorité :

Un membre a estimé que le projet était admissible. Il est dès lors favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet ne respecte pas les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré (rupture d'approvisionnement de proximité, environnement urbain et mobilité durable). Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

Un membre estime que les critères de délivrance du volet commercial du permis sont respectés. Il émet une évaluation positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'implantation, dans un bâtiment existant, d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Court-Saint-Etienne. Un membre de l'Observatoire du commerce est favorable au projet.

**3. REMARQUES**

L'Observatoire du commerce souligne que la rehausse du parking ne constitue pas une réponse adéquate à la problématique du ruissellement des eaux.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce