

AVIS n° 125

Demande de permis intégré pour l'extension d'un
supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à
Court-Saint-Etienne

Avis adopté le 3/11/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Cap And Go SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

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 :* 18/10/2022
- *Date d'examen du projet :* 26/10/2022
- *Audition :* 26/10/2022
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 3/11/2022

Projet :

- *Localisation :* Place Baudouin 1^{er}, 12 1490 Court-Saint-Etienne (Province du
Brabant wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SOL :* Zone de services
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Wavre-Louvain-la-Neuve pour les achats courants
(forte sous-offre)
Nodule : Court-Saint-Etienne – Centre (centre de très petite
ville)

Brève description du projet et de son contexte :

Extension d'un supermarché « Intermarché » de 317 m² nets en vue de passer d'une SCN de 978 à 1.295 m².

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.125.AV BB/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/COE023/2022-0113
- *Réf. SPW Territoire :* Fo610/25023/PIC/2022.2/CH/ps
- *Réf. Commune :* OL/IH-Cour2022.0178 – Cap and Go SA.

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 **favorable** pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Court-Saint-Etienne sur la base de l'analyse suivante.

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

a) Favoriser la mixité commerciale

Il ressort du dossier administratif que l'équipement commercial de la commune de Court-Saint-Etienne se caractérise par une sous-offre au niveau des achats courants. Ils représentent seulement 18% du mix commercial. Le projet participera donc à l'amélioration de la mixité commerciale de la commune de Court-Saint-Etienne en augmentant légèrement la SCN de la commune destinée aux achats courants. Le projet permettra également d'offrir une gamme plus étendue à la clientèle, ainsi qu'un point de vente plus moderne.

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

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

Le projet permettra de disposer d'un point de vente plus moderne et plus qualitatif, avec une amélioration de la mobilité interne et du parking. Il est à noter qu'une attention particulière sera apportée à l'extension de la gamme de produits issus des producteurs locaux et des circuits courts pour répondre à la demande spécifique des consommateurs actuels de l'Intermarché.

Le projet garantit donc bien la fonction fondamentale d'approvisionnement de proximité, et ne risque pas d'entraîner une rupture de l'approvisionnement de proximité.

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

2.1.1. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet ne risque pas de déséquilibrer les différentes fonctions urbaines vu qu'il s'agit d'une extension réduite d'un commerce existant.

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

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

L'extension de la SCN de l'Intermarché répond à une augmentation de la demande, et permettra donc de continuer à offrir un service de qualité tout en étendant la gamme de produits proposés et en limitant l'évasion commerciale vers d'autres pôles extérieurs.

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

2.1.2. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif qu'Intermarché emploie 7 personnes à temps plein et 5 à temps partiel pour 412 heures au total, soit 10,8 équivalents temps plein. Le projet prévoit d'engager 5 personnes supplémentaires : 3 à temps plein et 2 à temps partiel.

Vu que ce projet permet la pérennisation de l'emploi actuel, mais également la création de nouveaux postes, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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.

2.1.3. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le dossier administratif met bien en évidence le fait que le site dispose d'une bonne accessibilité en voiture étant situé à proximité immédiate d'une route nationale (N275) très fréquentée et structurante. Cette route démarre de Watermael-Boitsfort, traverse les communes de Hoeilaart, La Hulpe, Rixensart, Ottignies, Court-Saint-Étienne et se termine à Villers-la-Ville.

Le projet dispose d'une bonne accessibilité en transport en commun étant donné sa proximité avec la gare de Court-Saint-Etienne et la présence d'arrêts de bus tous proches. Le projet est également situé près d'un nouveau réseau cyclable qui passerait au niveau de la place Baudouin 1er. Afin d'être en concordance avec le plan communal de mobilité, le site disposera de 6 emplacements de parking pour vélos. Par ailleurs, à proximité du site se trouvent des trottoirs avec un passage pour piétons.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet bénéficiant d'un parking de 73 emplacements (dont 2 places PMR, 2 places familles et 4 places avec bornes électriques); il offrira suffisamment de places de stationnement pour ne pas entraîner une congestion de la mobilité dans son environnement immédiat.

Le site du projet est aussi accessible via les modes de transports doux (marche à pied, vélo) et par les transports en commun (bus et train) sans nécessiter de charges spécifiques pour la collectivité.

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

2.2. Évaluation globale

Vu que le projet vise l'extension relativement modeste d'un supermarché situé dans le centre de Court-Saint-Etienne, qu'il présente une bonne accessibilité et qu'il participe à l'amélioration de l'offre communale en achats courants, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet d'extension au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Court-Saint-Etienne.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce