

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.355

SH/CRi

Réf. CRIC : DIC/CRIC/IQ/LTR/2017-
0050/WA072/BVI.BE/demande d'avis

Le 6 décembre 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial de 7 cellules (SCN de 9.077 m²) à Wavre

Brève description du projet

Projet : création d'un ensemble commercial de 7 cellules pour une SCN de 9.077 m² sur l'ancien site industriel de l'entreprise MITRA. Conjointement à cet ensemble commercial, un parc d'activité accueillera plusieurs PME et Bureaux. Actuellement, il y a 16 bâtiments sur le site dont la configuration était spécifique à l'entreprise MITRA. Le projet vise à démolir les bâtiments existants et à les reconstruire. Le projet permet la requalification d'un site laissé à l'abandon en un projet global.

Localisation : Boulevard de l'Europe, 131 1301 Wavre Province du Brabant wallon

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique industrielle

Situation au SRDC : Le projet se situe dans l'agglomération de Wavre-Louvain-la-Neuve. Il n'est pas compris dans un nodule commercial. Il se situe dans le bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve pour les achats semi-courants légers (15 communes, situation de forte sous-offre) et pour les achats semi-courants lourds (14 communes, situation de sous-offre).

Situation au SOL (ex PCA) : zone destinée à l'industrie, le SOL (ex PCA) fait l'objet d'un projet de révision.

Demandeur : BVI.BE NV

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales

Référence légale : Article 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 15 novembre 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 19 décembre 2017

Autorité compétente : Commission de recours sur les implantations commerciales

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 42, §3, de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré sur recours 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 la construction d'un ensemble commercial de 7 cellules pour une SCN de 9.077 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 15 novembre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 décembre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de trois représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la Commune de Wavre y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à créer un ensemble commercial de 7 cellules pour une SCN de 9.077 m² ; que cette demande s'inscrit dans un projet global de requalification d'un ancien site industriel (MITRA) via la démolition de bâtiments vétustes ; que des locaux à destination de PME seront également érigés ;

Considérant que le projet est repris dans l'agglomération de Wavre-Louvain-la-Neuve au SRDC ; que ce dernier met en évidence les forces et faiblesses de cette agglomération :

Forces	Faiblesses
Poids commercial considérable de l'agglomération marqué par un taux d'équipement très élevé	Pas de vision d'ensemble du développement commercial se marquant par un déséquilibre dans la répartition de l'offre
Existence du shopping center de l'Esplanade renforçant l'attractivité globale de l'agglomération	Concurrence interne forte où le centre principal a perdu son statut de moteur commercial au profit du nodule de LLN-Esplanade
Dynamique globale de la fonction commerciale marquée par de très faibles taux de vacance	

Considérant que le SRDC reprend également des recommandations détaillées pour l'agglomération de Wavre-Louvain-la-Neuve à savoir :

- « *Recentrer exclusivement les nouveaux développements commerciaux sur le centre principal (Wavre-centre) ;*
- *Éviter le développement de nouveaux nodules commerciaux (attention aux nombreuses émergences aux sud de Wavre) et, a contrario, favoriser le transfert de l'offre dispersée dans les nodules existants ».*

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

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que le site est concerné par un schéma d'orientation local (ex. PCA) et qu'un plan communal d'aménagement révisionnel est en cours d'élaboration ;

Considérant que la commune de Wavre dispose d'un schéma de développement communal depuis 2015 ;

Considérant qu'une demande de permis intégré a été introduite ; que l'autorité compétente a refusé le permis sollicité le 16 octobre 2017 ; que le demandeur a introduit un recours à l'encontre du permis précité auprès de la Commission de recours des implantations commerciales ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, 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 des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à requalifier un ancien site industriel via la démolition d'anciens bâtiments. Ceux-ci seront remplacés par des bâtiments dévolus essentiellement à des entreprises (PME, bâtiment logistique) et à des bureaux. Le projet comprend un volet commercial (création de 7 cellules pour une surface commerciale nette totale de 9.077 m²).

L'Observatoire du commerce estime que le projet global de reconversion du site constitue un atout. Il permet de supprimer une friche industrielle pour y développer de l'activité économique dans une zone stratégique. Ce type d'initiative ne peut qu'être encouragée.

L'Observatoire du commerce s'interroge par contre en ce qui concerne le volet commercial de la demande. Le SRDC émet des recommandations claires en ce qui concerne l'agglomération de Wavre : il faut « *recentrer exclusivement les nouveaux développements commerciaux sur le centre principal [et] éviter le développement de nouveaux nodules commerciaux (attention aux nombreuses émergences au sud de Wavre)* ». Or, le projet n'est pas situé dans un nodule commercial au SRDC. Si quelques commerces sont historiquement présents (Luxus, Buissonière, BD Wordl) à proximité du site, l'Observatoire estime que cela n'est pas suffisant pour qualifier la zone de nodule ce qui est confirmé par le SRDC puisque le projet ne figure pas dans un nodule audit SRDC.

L'Observatoire rappelle cependant que l'article 24 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales prévoit qu'un permis intégré puisse s'écarter des recommandations du SRDC pour autant que les écarts ne compromettent ni les objectifs ni les éléments essentiels du schéma qui concernent le projet et que ce dernier présente des spécificités qui justifient les écarts. En l'espèce, la nécessité de reconverter un chancre industriel peut constituer un élément justifiant que l'on puisse s'écarter de la

recommandation du SRDC relative à l'agglomération de Wavre. Elle doit cependant être limitée et être strictement encadrée. L'Observatoire considère que les commerces proposant des achats courants et semi-courants légers doivent être proscrits à l'endroit concerné. Il estime ensuite que les commerces, axés sur du semi-courant lourd, qui pourraient éventuellement être autorisés doivent avoir un lien avec les entreprises qui s'implanteraient sur le site afin de créer des synergies. Le non respect de ces conditions compromettrait, selon l'Observatoire, un élément essentiel du SRDC à savoir la création, à long terme, d'un nouveau nodule périphérique contraire à une recommandation du SRDC. L'émergence d'une nouvelle polarité à cet endroit pourrait être néfaste au centre-ville.

Par conséquent, l'Observatoire n'est pas favorable au projet commercial tel qu'il est proposé dans le cadre de la demande.

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

Le projet contribue à la mixité commerciale puisqu'il s'agit d'implanter diverses enseignes proposant des produits axés sur le bricolage, l'intérieur de la maison, l'électroménager, etc. Il y a une diversification en termes d'assortiment d'achats mais également au sein du même courant d'achat.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le SRDC entend limiter, pour l'agglomération de Wavre, le développement de tout nodule commercial en dehors du centre-ville. L'Observatoire comprend le choix d'assortiment réalisé par le demandeur, axé essentiellement sur le semi-courant lourd. L'Observatoire craint en effet que le développement de commerces à l'endroit concerné n'entraîne, sur le long terme, une rupture d'approvisionnement de proximité surtout pour ce qui a trait au semi-courant léger. Il convient dès lors d'être particulièrement attentif au type de commerces à implanter à cet endroit. L'Observatoire estime que les achats de type semi-courant légers (textile notamment) ne doivent pas être admis sous peine de déforcer le centre de Wavre. Idéalement, l'Observatoire serait en faveur d'un projet intégré c'est-à-dire que les produits vendus dans les cellules soient en lien avec les entreprises qui choisiraient de s'installer dans les bâtiments prévus pour les entreprises. Il estime, en d'autres mots, qu'une réflexion globale du projet doit être menée en terme de complémentarité entre les entreprises destinées à s'implanter sur le site et les commerces. Cette démarche permettra de rencontrer les recommandations du SRDC.

Par contre, l'Observatoire ne peut nier le fait que, dans le cadre de l'évaluation de ce sous-critère, le SRDC met en évidence une situation de forte sous-offre pour les achats semi-courants légers et de sous-offre pour les achats semi-courants lourds dans le bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve. L'Observatoire se rallie, pour ce volet, aux arguments développés dans le formulaire Logic par le demandeur.

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

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet se situe sur une ancienne friche industrielle, en face du parc de loisirs Walibi. Il y a également de l'habitat sur la partie arrière du site. L'environnement immédiat comprend diverses fonctions (services, activités économiques,...). Par ailleurs, le projet en lui-même propose une diversité de fonctions (bureau, locaux pour entreprises, commerces). Il ne sera pas, selon l'Observatoire du commerce, de nature à créer un ensemble monofonctionnel axé exclusivement sur du commerce, ce qui entraînerait une rupture entre les fonctions urbaines.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

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

Ce sous-critère vise, selon le vade-mecum, « à garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique [et] à optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive du bâti »¹. Le document précise également que « 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.) »².

Le projet se situe en zone industrielle au plan de secteur. Le volet commercial de la demande n'est pas conforme à la destination principale de la zone. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition qu'un plan communal d'aménagement révisionnel est en cours sur le site afin d'autoriser, notamment, une fonction commerciale et de conforter des enseignes existantes (Luxus, la Buissonnière). Ce projet de PCAR a été réalisé en pleine collaboration avec les autorités communales. Il apparaît cependant que ledit PCAR sera bientôt soumis à enquête publique et que les documents qui y sont relatifs sont en cours d'instruction au niveau de la Région. Il est dommage, selon l'Observatoire, que le projet soit instruit avant que le PCAR ait été définitivement adopté. Il ne dispose pas de la totalité des informations par rapport notamment aux fonctions et à leur répartition sur l'ensemble de la zone concernée (qui va au-delà de celle du projet).

Quoi qu'il en soit, le SRDC énonce des recommandations précises par rapport à l'agglomération de Wavre, lesquelles ne sont pas respectées. L'Observatoire rejoint la position du fonctionnaire des implantations commerciales qui conclut, dans le permis intégré attaqué, que le critère de protection de l'environnement urbain n'est pas respecté car le projet engendrera la création d'un nouveau nodule commercial ce qui est contraire aux recommandations du SRDC. L'Observatoire craint le développement, sur le long terme d'une nouvelle polarité si la fonction commerciale n'est pas strictement encadrée à cet endroit. Celle-ci pourrait nuire au centre-ville de Wavre.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas rencontré.

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

² Idem.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le volet commercial du projet entraînera la création de 77 emplois (55 équivalents temps plein et 22 temps partiels). Il ressort de l'audition que les enseignes projetées sur le site ne constituent pas en des déplacements, les magasins n'étant pas présents dans l'agglomération wavrienne. Par ailleurs, pour le reste du projet (bureau, PME, centre logistique), le demandeur annonce la création de 510 emplois. L'Observatoire du commerce constate ainsi que, avec une surface importante du site proportionnellement à celle prévue pour les entreprises, la fonction commerciale ne contribue qu'à la création d'un peu plus de 10% des emplois totaux sur le site.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le demandeur veillera à ce que le commerce respecte la législation sociale et du travail en vigueur.

Le projet ne compromet pas, selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Selon le vade-mecum, « *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* »³.

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que le projet se situe à proximité de logements, de services, d'un parc de loisirs (Walibi) et de quelques commerces. L'endroit est accessible à pied ainsi qu'à vélo (Ravel à proximité). Enfin, l'arrêt TEC « Bierges Walibi » dessert le projet (3 lignes de bus).

Au vu des éléments établis ci-dessus, l'Observatoire conclut que le projet respecte ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet vise à reconvertir un ancien site industriel qui est situé le long d'un axe de circulation important (Boulevard de l'Europe) faisant la jonction entre Wavre et Ottignies-Louvain-la-Neuve. Cet axe permet également de rejoindre l'autoroute E411 (Bruxelles-Luxembourg). Cette localisation permet un accès facile au site en voiture. Par ailleurs, il ressort du dossier administratif que 229 places de stationnement sont prévues dans le cadre du projet et que ce dernier est accessible par des modes de transports alternatifs à la voiture (bus, pied, train). Ainsi, aucun aménagement supplémentaire ne doit être réalisé afin de garantir l'accessibilité et la circulation sur le site.

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

³ SPW, *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 législation relative aux implantations commerciales, remarque que le critère de protection de l'environnement urbain n'est pas rencontré. En effet, le projet ne s'inscrit pas la politique d'implantations commerciales menée par la Wallonie ni dans la dynamique du modèle de développement urbain. Il est manifestement en contradiction avec le SRDC car il est susceptible de créer un nouveau pôle d'attraction périphérique. L'Observatoire n'est cependant pas totalement fermé par rapport à l'implantation de commerces à l'endroit concerné mais il faut qu'elle soit encadrée et justifiée afin de permettre l'application de l'article 24 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Dans cette perspective, il convient en premier d'exclure les achats courants et les achats semi-courants légers à cet endroit. En second lieu, l'Observatoire estime que le projet doit être réfléchi de manière globale c'est-à-dire prévoir une synergie entre les activités économiques qui vont se développer sur les lieux et les commerces. L'Observatoire conclut par ailleurs, que d'une manière générale, le projet présente un impact neutre par rapport aux autres critères. En conclusion, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

Note de minorité :

Un membre estime que le projet doit être envisagé dans sa globalité en termes de fonctions (commerces, bureaux, entreprises) en ce qui concerne l'évaluation des critères de délivrance du permis d'implantation commercial. En effet, à côté de l'ensemble commercial, la création d'un parc d'activité semble appropriée et générerait bon nombre d'emplois. Ce membre craint que la seule remise en cause des commerces implique que le projet dans son ensemble ne se réalise pas. Il estime donc que le critère de politique sociale est prépondérant, dans le cadre de ce dossier, par rapport à celui de la protection de l'environnement urbain. Il émet une évaluation positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce a estimé que le projet, dans sa composante commerciale telle qu'elle est proposée, n'était admissible à l'endroit concerné. Il a également émis une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet, dans l'état actuel du dossier, un **avis défavorable** pour la création d'un ensemble commercial de 7 cellules (SCN 9.077 m²) à Wavre.

Note de minorité :

Un membre a émis une évaluation globale positive du projet par rapport aux critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. Il émet un avis favorable sur le projet.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce