

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.189

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/WAE112/PI/PNI/LLN/2018-0057

Réf. DGO4 : Fo610/25112/PIC/2018.4/CH/ps

Le 18 avril 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin Mpro à Wavre

Projet de création d'un commerce d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet consiste à créer, via une régularisation, une surface commerciale existante occupée depuis 1989 par l'enseigne Mpro à Wavre. Il émane d'une société active dans la vente aux particuliers et aux professionnels de matériaux de construction principalement de gros-œuvre. Il ne s'agit donc pas d'une relocalisation.

La surface commerciale nette du projet est de 4.180 m² composé de :

- ✓ ±400m² de magasin de petit matériel en libre-service,
- ✓ ±710m² de show-room (carrelages),
- ✓ 3070m² de stock avec la zone en drive-in.

Localisation : Chaussée de Namur 150 à Wavre

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats semi-courants lourds. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Wavre - Louvain-la-Neuve en situation de sous-offre pour ces achats.

D'après Logic, il est localisé dans le nodule commercial de Wavre-Bois de la Pierre répertorié comme étant un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd.

Demandeur : Binje Ackermans sa

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	23 mars 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	21 mai 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'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 création d'un commerce d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Wavre transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 23 mars 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 avril 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été invité pour présenter le projet et le contexte dans lequel s'implante ; que la commune de Wavre a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste à régulariser une surface commerciale existante occupée depuis 1989 par l'enseigne Mpro à Wavre ; que le projet occupera une surface commerciale nette de 4.180 m² ; que le fait générateur du dossier est l'implantation d'une petite centrale à stabilisé qui requiert une autorisation urbanistique ; que, dès lors, le demandeur a souhaité se mettre en conformité également pour le volet commercial ;

Considérant que le projet se localise à Wavre ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de « Wavre - Louvain-la-Neuve au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats semi-courants lourds ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation de sous-offre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic indique que le projet est localisé dans le nodule commercial de Wavre-Bois de la Pierre répertorié comme étant un nodule spécialisé dans l'équipement semi-courant lourd ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de créer un commerce de matériaux de construction à Wavre tel que prévu par le projet. D'une manière générale, l'Observatoire du commerce constate que ce commerce existe depuis près de 30 ans à Wavre et que la seule modification envisagée actuellement est l'installation d'une petite centrale à stabilisé.

L'Observatoire du commerce considère que le projet permet de répondre aux attentes des chaland, s'intègre adéquatement dans le contexte urbanistique de cette partie du territoire de Wavre et est facilement accessible.

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 consiste en la création par régularisation d'un commerce de matériaux de construction à destination des particuliers mais également des professionnels. Le fait générateur du projet est l'installation d'une petite centrale à stabilisé requérant une autorisation urbanistique. L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre qu'il souhaite profiter de cette démarche pour se mettre également en conformité au niveau du volet strictement commercial.

L'Observatoire du commerce considère que le maintien de cette activité commerciale existante dans les faits favorise la mixité commerciale du bassin de consommation de « Wavre – Louvain-la-Neuve » et de la commune de Wavre en général.

Au final, L'Observatoire du commerce estime que le projet est globalement positif au niveau de la mixité commerciale. Dans ces conditions, l'Observatoire considère que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se localise à Wavre et est situé au sein du bassin de consommation de « Wavre – Louvain-la-Neuve » pour les achats semi-courants lourds. Le Schéma régional de développement commercial précise que ce bassin de consommation est en situation de sous-offre pour ces achats.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet vient répondre à cet état de sous-offre pour les achats semi-courants lourds.

L'Observatoire du commerce considère donc que la création de ce commerce via régularisation évite le risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Dès lors, ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. L'Observatoire du commerce constate que cette partie du territoire de Wavre est dédié à des activités commerciales lourdes ou strictement économiques à proximité immédiates de l'autoroute E411. Le projet est donc compatible avec son voisinage et ne met pas à mal la destination principale de la zone d'habitat. En effet, il semble peu pertinent de développer la fonction résidentielle à cet endroit du territoire.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas en péril l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines à Wavre. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que le projet s'implante adéquatement à Wavre et ce, d'autant plus que le formulaire Logic indique que le projet se localise au sein du nodule commercial « Wavre – Bois de la Pierre » spécialisé en équipement semi-courant lourd. Le projet est donc conforme aux recommandations du schéma régional de développement commercial.

Dans les faits, le projet vient renforcer une activité commerciale existante depuis près de 30 ans dont la clientèle est mixte puisque composée de particuliers et de professionnels. Le commerce est donc connu des chalandes et fait partie du paysage commercial de Wavre.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Wavre. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

La surface commerciale accessible au public est importante en raison du fonctionnement en "drive-in" et par la présence d'une surface d'exposition. Actuellement le commerce occupe 19 employés et 11 ouvriers pour environ 50 000 commandes annuelles.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

Le projet est porté afin de maintenir cette activité sur le long terme à Wavre de telle sorte que l'Observatoire du commerce considère que les emplois créés le sont dans une optique de long terme. Par ailleurs, l'audition des représentants du demandeur a permis d'apprendre que la volonté du magasin est de créer des emplois de qualité. Pour cela, les emplois sont tous à temps plein, qualifiants grâce à des formations internes, et évolutifs ; de nombreux collaborateurs ont évolué dans des postes à responsabilité.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le magasin est situé dans un pôle commercial important de la commune de Wavre. Il est sur un grand axe de liaison entre Louvain-La-Neuve et Wavre, et juste à côté de l'autoroute E411.

De par la nature des biens vendus, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère n'est pas très pertinent dans la mesure où l'ensemble de la clientèle devra vraisemblablement se déplacer en véhicules motorisés pour charger leur achat. Ce constat est encore plus criant pour la clientèle professionnelle.

Malgré tout, le magasin reste accessible par les transports en commun via les lignes 20 reliant Ottignies à Wavre et 24 reliant Wavre à Chastre.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère qu'il existe des alternatives crédibles à l'utilisation exclusive de la voiture. L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Comme écrit ci-dessus, le magasin est situé dans un pôle commercial important de la commune de Wavre. Il est sur un grand axe de liaison entre Louvain-La-Neuve et Wavre, et juste à côté de l'autoroute E411.

Le positionnement de l'entreprise permet :

- ✓ aux fournisseurs de livrer facilement le point de vente via l'autoroute (semi-remorque) ;
- ✓ à l'entreprise de livrer facilement le centre de Wavre ou de Louvain-La-Neuve par camion ou camionnette ;
- ✓ à la clientèle, principalement professionnelle, de venir s'approvisionner en marchandises directement au point de vente.

La proximité avec l'autoroute et la Chaussée de Namur permet d'éviter d'accroître la pression automobile sur les plus petites voies de circulation.

Enfin, le projet ne nécessitera vraisemblablement pas de travaux d'aménagement pour améliorer l'accessibilité au site.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables et émet donc une évaluation globale positive du projet.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la création d'un commerce de matériaux de construction à Wavre.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce