

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.410

JH/crj

Réf. DGO6 : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-0041/WAE112/WALIBI-
WAVRE/demande d'avis

Le 19 septembre 2018

Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation de commerces à Wavre

Projet d'extension de commerces d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet, objet de la présente demande de permis d'implantation commerciale, est la composante d'une demande de permis intégré relative au réaménagement et à l'extension du parc d'attractions Walibi situé à Wavre.

Le parc d'attraction, comportant en son sein des « shops », annexes à son activité, dont la superficie nette totale « cumulée » excède 400 m² net. Une situation actuelle relève 730 m² de surface « commerciales » (dont 630 m² pour les 2 principaux espaces de souvenirs). Après réalisation du projet, la surface commerciale nette globale à envisager dans le cadre de la présente demande de PIC passera à 845 m², soit une extension de 115 m². Cette extension est apportée par la création d'une boutique souvenir supplémentaire et par de nouveaux « kiosques » à photos.

Localisation : Boulevard de l'Europe 100 à Wavre

Situation au plan de secteur : Zone de loisirs, zone d'espaces verts avec en surimpression un périmètre d'intérêt paysager et un plan d'eau et zone de services publics et d'équipements communautaires.

Situation au SRDC :

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

D'après le formulaire « Logic », le projet se localise hors nodule commercial.

Demandeur : Walibi

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales.
<u>Référence légale</u> :	Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.
<u>Date de réception du dossier</u> :	13 septembre 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	17 octobre 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	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 1er du Code de l'environnement ; les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégré 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 l'extension de commerces d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Wavre transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 13 septembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce n'a pas été saisi de la demande d'avis en 1^{ère} instance ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 septembre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur et des requérants a eu lieu le 19 septembre 2018 ; que la commune de Wavre a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'extension de commerces au sein du parc d'attractions Walibi à Wavre ; que cette extension verrait la surface commerciale nette des commerces présents passer de 630 m² à 845 m², soit une augmentation de 115 m² ; que la demande de permis d'implantation commerciale fait partie d'un permis intégré plus vaste relatif au réaménagement et l'extension du parc d'attractions ;

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 légers ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation de sous offre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic précise que le projet est localisé hors nodule commercial ;

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 :**

Il ressort du dossier que le projet vise essentiellement à réaménager et étendre le parc d'attractions Walibi à Wavre, le commerce constituant une activité annexe à l'activité principale du parc.

L'Observatoire du commerce considère que l'analyse du projet au regard des 4 critères de délivrance n'est pas pertinent dans le cas présent.

En effet, il ne s'agit pas de commerces de destination. Ces commerces ne sont accessibles que pour les clients du parc d'attractions. Leur offre commerciale est exclusivement en lien avec la thématique du parc (souvenirs, t-shirts...). Ces commerces sont véritablement des annexes à l'activité de loisirs.

Les commerces du parc d'attractions Walibi n'interagissent en aucune manière avec la fonction commerciale de Wavre et ses alentours. Personne ne se déplace vers le parc d'attractions pour spécifiquement y faire des achats. Le projet ne modifie donc pas l'offre commerciale existante dans son bassin de consommation.

En conclusion, l'Observatoire du commerce estime qu'une analyse de la présente demande d'implantation commerciale au regard des 4 critères de délivrance n'est pas pertinente au vu du caractère tout à fait spécifique de ces commerces.

L'Observatoire du commerce ne voit dès lors aucune objection à l'extension des commerces du parc d'attraction Walibi.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce