

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.444

JH/crj

Réf. DGO6 : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-0044/WAE112/Aire Bierges

Sud-Wavre/demande d'avis

Le 17 octobre 2018

Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un shop et d'une station de carburants à Wavre

Projet de destruction et construction nouvelle de commerces d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet, introduit par SA Total Belgium, vise la reconstruction de la station-service Bierges Sud comprenant un shop, un espace horeca de type sandwicherie light, divers locaux réservés aux installations techniques, à la logistique et au personnel, une infirmerie et des blocs sanitaires, après démolition de toutes les constructions existantes.

Le projet est localisé à Wavre sur l'aile sud de l'aire d'autoroute direction Bruxelles. La surface commerciale nette totale du projet est de 575 m² réparti comme suit : 300 m² pour la distribution de carburant et 275 m² pour le shop & restaurant.

Ce projet requiert un permis intégré : commerce + urbanisme + environnement.

Localisation : Aile Sud de l'aire d'autoroute E411 direction Namur à Wavre

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte.

Situation au SRDC :

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

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

Demandeur : Total Belgium sa

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> :	1 ^{er} octobre 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	4 novembre 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 Ier 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 la destruction et la construction nouvelle 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 1^{er} octobre 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 17 octobre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants des requérants, les demandeurs, a eu lieu le 17 octobre 2018 ; que la commune de Wavre a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la destruction suivie d'une reconstruction de la station-service Bierges Sud comprenant un commerce, un espace horeca de type sandwicherie light, divers locaux réservés aux installations techniques, à la logistique et au personnel, une infirmerie et des blocs sanitaires ; que la surface commerciale nette du projet sera de 575 m² répartis comme suit : 300 m² pour la distribution de carburant et 275 m² pour le commerce et restaurant ;

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 courants et semi-courants lourds ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation respectivement de forte sous offre et 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 :**

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision de ne pas octroyer le permis intégré par le Collège communal de Wavre ; 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 (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de détruire et de reconstruire les commerces de la station-service Bierges Sud tel que prévu par le projet. Il comprend que ce projet répond à une attente de la clientèle. Le commerce s'orientera vers des produits courants à destination d'un public se déplaçant vers le sud de la Belgique et la France à titre de loisir (vacances...).

L'Observatoire du commerce apprécie que la mobilité interne au site du projet ait été particulièrement bien étudiée. Il souligne par ailleurs l'impact positif du projet en termes d'emplois.

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 vise la reconstruction de la station-service Bierges Sud comprenant un shop, un espace horeca de type sandwicherie light, divers locaux réservés aux installations techniques, à la logistique et au personnel, une infirmerie et des blocs sanitaires, après démolition de toutes les constructions existantes.

L'Observatoire du commerce estime que ce type de commerce répond à une demande tout à fait spécifique orientée vers des navetteurs ou des familles se déplaçant pour des loisirs. Le commerce envisagé ne rentre nullement en concurrence avec les commerces du centre-ville de Wavre et ses alentours.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre ce sous-critère.

- *Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité*

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

Passé ce constat, l’Observatoire du commerce constate que l’offre commerciale du projet permet de combler légèrement cet état de sous offre identifié dans la SRDC.

Dès lors, l’Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d’approvisionnement de proximité et considère donc que 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’activité économique mixte au plan de secteur ce qui est conforme à la législation en vigueur.

Dans les faits, force est de constater que cette zone est déjà dédiée depuis plusieurs décennies à la fonction de station-service le long d’une autoroute.

Ainsi, en termes de mixité fonctionnelle, le projet ne vient pas perturber l’équilibre entre les différentes fonctions urbaines.

Dans ces conditions, l’Observatoire du commerce considère que le projet permettra de tendre vers un équilibre harmonieux entre la fonction commerciale et les autres fonctions intrinsèques au bon fonctionnement de la ville de Wavre.

Ce sous-critère est donc rencontré.

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

L’Observatoire du commerce estime que le projet se localise dans un lieu adéquat au regard du développement territorial de Wavre.

Il remarque que la zone d’habitat au sud-ouest de la station-service est fort proche du projet. Il ressort néanmoins de l’audition des représentants du demandeur que l’urbanisation de cette zone d’habitat est postérieure à l’existence de la station-service.

D’une manière générale, l’Observatoire du commerce considère que le projet a une portée plus vaste que la seule commune de Wavre puisqu’il dépend exclusivement de l’infrastructure autoroutière E 411 qui relie Bruxelles à Namur-Luxembourg.

Pour ces différentes raisons, l’Observatoire du commerce considère que le projet s’insère adéquatement dans les projets locaux et supra-locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Wavre. Ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permettra, avec la station Total Bierges Nord, d'employer 38 personnes.

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

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

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

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet s'implante le long d'une autoroute et n'a pour objectif que de desservir les chalands se déplaçant sur cette autoroute. L'Observatoire du commerce considère donc que ce sous-critère n'est pas pertinent dans le cas présent.

On notera toutefois que le demandeur compte installer des panneaux photovoltaïques sur la toiture de la nouvelle station-service. Ces panneaux alimenteront des bornes à recharger des véhicules électriques.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet est parfaitement compatible avec une situation existante qui fonctionne sans occasionner de charges à la collectivité.

L'Observatoire du commerce apprécie que la mobilité interne au site du projet ait été particulièrement bien étudiée.

Enfin, le projet prévoit suffisamment de places de parking pour les chalands.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est bonne et considère dès lors 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 rencontrés et émet une évaluation globale positive du projet de reconstruction d'une station-service après démolition.

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 construction nouvelle d'une station-service Bierges Sud à Wavre.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce