

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.467

JH/crj

Réf. Commune : FRY/MCO/18/07 PIC

Le 6 novembre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce Meubles Vastiau à Wavre

Projet de modification importante de la nature commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le dossier en demande d'autorisation a pour objet de motiver en priorité la modification d'affectation projetée dans le cadre de l'implantation d'un commerce dans les segments semi-courants lourds en remplacement de l'exploitation VAN MARCKE aujourd'hui relocalisée.

Surfaces nettes de vente par Cellule

- Lot 1 : 0 m² ancien Horeca ;
 - Lot 2 : Flower Land 263m² en achats semi-courant légers (Fleurs/Plantes) ;
 - Lot 3 : Vastiau Meubles 1.274m² dans les segments semi-courant lourds.
- Soit : Total en surface nette après réalisation 1.537 m².

Le projet de réaffectation de la surface commerciale libérée par l'entreprise Van Marcke vise l'intégration d'un point de vente de substitution dans les segments semi-courants lourds en articles de meubles, de literies, d'articles de salons et d'accessoires de décoration.

Localisation : Avenue Pasteur 1-3 à Wavre

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

Situation au SRDC :

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

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

Demandeur : Projects & Partners sprl

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Commune de Wavre
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	22 octobre 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	25 novembre 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Collège communal de Wavre

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 modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Wavre transmise par la commune de Wavre au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 22 octobre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 novembre 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été invité pour présenter le projet ; que la commune de Wavre a été invitée pour présenter le contexte dans lequel le projet s'implante mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule de 1.274 m² au sein d'un ensemble commercial de 1.537 m² nets ; que le projet vise l'implantation d'un commerce de meubles Vastiau en lieu et place d'une cellule vide précédemment occupée par Van Marcke ; que l'ensemble commercial est composé de 3 cellules ; qu'en plus de la cellule visée par le projet, il compte une cellule dédiée à de l'horeca et une autre de 263 m² occupée par un fleuriste ;

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 renseigne le projet 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 :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de modifier la nature de l'activité commerciale d'une cellule d'un ensemble commercial tel que prévu par le projet. L'Observatoire du commerce estime que le projet permet de réoccuper une cellule vide et qu'il n'impactera pas de manière significative la mixité commerciale actuelle à Wavre.

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 modification de la nature de l'activité commerciale d'une cellule de 1.274 m² au sein d'un ensemble commercial de 1.537 m² nets à Wavre. La cellule précédemment occupée par Van Marcke sera occupée par Vastiau, vendant essentiellement du mobilier, de la literie, des articles de salon et des accessoires de décoration.

Même si la cellule visée par le projet vendra des articles différents du précédent occupant, l'Observatoire du commerce constate que le projet permet de rester dans le créneau d'achat semi-courant lourd. Par ailleurs, le projet favorise l'accès à un nouveau prestataire de service qui aidera au développement d'une offre commerciale plus variée dans le domaine des articles de meubles à Wavre.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet tend à favoriser la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Wavre – Louvain-la-Neuve. L'Observatoire du commerce considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet consiste à remplacer un commerce vendant des articles pondéreux (chauffage, plomberie, sanitaire) par un commerce vendant également des articles pondéreux (mobilier). Dans les faits, l'Observatoire du commerce considère que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère de délivrance.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est situé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. En tant que tel, une activité de distribution y est autorisée.

Dans les faits, cet ensemble commercial existe et est connu des chalandes depuis de nombreuses années. La réoccupation de cette cellule devenue vide n'entraînera pas de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines à Wavre.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le cadre de vie des quartiers existants de Wavre est préservé et considère donc 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*

L'Observatoire constate que le projet s'insère dans un ensemble commercial déjà existant dans le paysage commercial et urbanistique de la région depuis de nombreuses années.

Par ailleurs, le projet ne concerne pas une relocalisation et vient combler une cellule vide au sein du complexe commercial.

Dans ce contexte, il estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et qu'il ne présente pas de risque de déstructuration de l'appareil commercial du bassin de consommation de Wavre – Louvain-la-Neuve. Il considère donc que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi et ne s'agissant pas d'une relocalisation, le projet permettra l'embauche de 2 personnes à temps plein et 3 personnes à temps partiel.

L'Observatoire du commerce estime dès lors 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 et estime donc qu'il est sans impact.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

L'ensemble des différentes activités économiques mixtes et commerciales présentes en bordure de la Chaussée de Bruxelles et dans le parc d'activités de Wavre Nord, sont aisément joignables par les différents modes de transport individuel tels que l'automobile, mais également par la disponibilité de moyens de transports en commun et en mode léger par les infrastructures existantes depuis le centre-ville.

Bien que peu concerné pour le profil des clients types propre à une activité de vente de produits dans les segments lourds, les usagers des transports en deux roues, disposent des équipements de pistes cyclables existantes aménagées de part et d'autre de la Chaussée de Bruxelles.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est particulièrement bien accessible en voiture. L'ensemble commercial fait état de suffisamment de places de parking pour éviter un report en voirie.

Aucun aménagement spécifique n'est prévu et nécessaire pour améliorer l'accessibilité au complexe.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante 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. Il émet donc une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

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 modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Wavre.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce