

AVIS n° 92

Avis relatif à une demande de permis intégré pour d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Wavre

Avis adopté le 30/07/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet</u> :	Création d'un ensemble mixte constitué de 82 logements et d'un ensemble commercial de 13 cellules pour 2.001 m ² nets.
<u>Localisation</u> :	Parking des Carabiniers 1 à 1300 Wavre
<u>Situation au plan de secteur</u> :	zone de services public et d'équipement communautaire
<u>Situation au SRDC</u> :	Nodule commercial « Wavre Centre » (centre principal d'agglomération). Bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve pour les achats semi-courants légers (situation de forte sous-offre)
<u>Demandeur</u> :	Matexi Projects S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine</u> :	FIC, FD et FT
<u>Date de réception de la demande d'avis</u> :	2/07/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	1/08/2019
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente</u> :	FIC, FD et FT

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6</u> ::	DIC/WAE112/2019-0084
<u>DGO4</u> :	F0610/25112/PIC/2019.1
<u>DGO3</u> :	D3400/25112/PPEIE/2017/2/XS/jd-PU

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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'implantation d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Wavre transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 2 juillet 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 24 juillet 2019 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un ensemble commercial à Wavre ; que ce dernier sera composé de 13 cellules dont les enseignes ne sont pas encore connues à ce jour ; que sa SCN sera de 2.001 m² ; que ce projet s'inscrit dans un projet plus vaste comprenant également la réalisation de 82 logements ainsi que des professions libérales sur un site en reconfiguration dans le centre-ville (le parking des Carabiniers) ;

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 forte sous offre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé dans le nodule commercial « Wavre Centre » répertorié comme étant un centre principal d'agglomération ;

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

Le projet, situé au cœur de Wavre, porte sur la reconfiguration du parking existant (actuellement à ciel ouvert) dit des Carabiniers en un projet mixte comprenant du logement (82 unités) aux étages, du commerce (13 cellules dédiées à du semi-courant léger sur un total de 2.001 m² nets) au rez-de-chaussée ainsi que des professions libérales à l'arrière, un espace vert en intérieur d'îlot. Le projet est articulé sur 2 niveaux (rez-de-chaussée + toiture des commerces et des professions libérales) et 3 sous-sols de parkings (383 places dont 296 aux public pour les commerces accessibles depuis la place des Fontaines). Il participe à la requalification de l'axe urbain entre la gare et le boulevard de l'Europe dénommé « la promenade », maillon de la vision « Wavre 2030 » pour le redéveloppement urbanistique et environnemental du centre urbain.

Que ce soit en termes de mixité commerciale ou d'environnement urbain, l'Observatoire du commerce apprécie que le projet soit particulièrement bien intégré à la dynamique commerciale et urbanistique de la ville de Wavre.

Le projet permettra l'embauche de nombreuses personnes et jouit par ailleurs d'une accessibilité multimodale remarquable.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet tel que prévu.

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 l'implantation d'un ensemble commercial d'une SCN de 2.001 m² au cœur de Wavre. Cet ensemble est divisé en 13 cellules et exclusivement orienté vers les achats semi-courants légers et plus spécifiquement l'équipement de la personne.

L'audition des représentants du demandeur a permis de comprendre qu'une étude de géomarketing assez poussée a permis de déterminer les segments commerciaux en sous offre au sein du bassin de consommation de Wavre. L'élaboration de ce projet, réalisé en concertation avec les autorités communales, favorisera la mixité commerciale en équipement de la personne au sein de l'hypercentre.

Bien qu'actuellement aucune enseigne n'est encore connue, l'Observatoire du commerce est convaincu que ce site sera rapidement commercialisé permettant ainsi de renforcer l'attractivité du centre-ville de Wavre.

Au vu de ce qui précède, ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet vise l'implantation de 2.001 m² nets d'offre commerciale dans l'équipement semi-courant léger au sein de Wavre. Le SRDC précise que le bassin de consommation de Wavre – Louvain-la-Neuve est en situation de forte sous offre.

L'Observatoire du commerce considère donc que le projet vient répondre à cet état de forte sous offre et qu'il évite dès lors tout risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

Ce sous-critère est donc 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 de service public et d'équipement communautaire au plan de secteur. Le projet se situe dans un PRU approuvé par le Gouvernement wallon le 16 novembre 2017. L'Observatoire du commerce estime donc que le projet est conforme à la législation.

Dans les faits, le projet est mixte et équilibré. Pour rappel, il est prévu d'enterrer le parking (383 places dont 296 accessibles au public), de créer 82 unités de logements, de réaliser des espaces pour des fonctions libérales et de commercialiser 13 cellules au rez-de-chaussée. L'Observatoire du commerce considère que ce projet est équilibré et s'intégrera harmonieusement aux nombreuses fonctions urbaines du centre-ville de Wavre.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'entraînera pas de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines 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 du commerce considère que le projet est en parfaite adéquation avec les recommandations du SRDC. En effet, il se localise dans un nodule commercial existant et propose une offre en équipement de la personne dans un centre principal d'agglomération.

L'Observatoire du commerce apprécie qu'une étude de géomarketing ait été réalisée afin que l'offre commerciale souhaitée soit complémentaire à ce qui existe déjà en centre-ville. Manifestement, ce projet a été réalisé en concertation avec les autorités communales.

Le futur ensemble participe à la requalification de l'axe urbain entre la gare et le boulevard de l'Europe dénommé « la promenade », maillon de la vision « Wavre 2030 » pour le redéveloppement urbanistique et environnemental du centre urbain.

Pour la réalisation de ce projet :

- ✓ il est prévu au préalable la démolition des 2 bâtiments situés aux n°51 et n°55 de la rue des Fontaines ainsi que l'abattage des arbres hautes tiges et des haies présentes sur le parking existant ;
- ✓ une modification/suppression des voiries communales existantes est également sollicitée : suppression de l'impasse Matagne et élargissement de la rue des Carabiniers et de la rue des Fontaines et de la rue de Nivelles.

Au final, 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

Les cellules commerciales du projet pourraient occuper environ 39 ETP et 52 emplois réels. Le nombre d'emplois considéré pour les cellules commerciales du projet en équivalents-temps-plein se situera donc entre 23 et 39 ETP, tandis qu'en termes d'emplois réels, il se situera entre 32 et 52 emplois réels.

À cela, il convient d'ajouter l'équivalent de plusieurs dizaines d'emplois quotidiens induits par l'exploitation du site (emplois indirects) comme les activités de gardiennage, nettoyage, maintenance, fournisseurs et qui seront sous-traitées à des entreprises appartenant au tissu économique local.

A l'exception des postes cadres (de gestion), la majorité des postes créés ne demanderont pas une qualification particulièrement élevée. Par conséquent, la création d'emplois au sein du projet va concerner un large panel de travailleurs potentiels et de personnes à la recherche d'un emploi.

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 remarques particulières par rapport à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet est localisé en centre urbain densément peuplé. Les alentours du projet permettront un accès aisé aux piétons. Le projet s'insère en cœur de ville, insufflant les modes doux et la semi piétonisation de l'hypercentre. En proposant la construction d'habitations, il permettra aux futurs résidents de disposer de commerces accessibles directement depuis leur lieu de vie, en sécurité, favorisant ainsi la mobilité durable et douce.

Les alignements et les dilatations de l'espace public ainsi que les perspectives vers le nouveau bâtiment organisent successivement trois placettes assurant un rôle d'interconnexion avec le centre-ville.

Le site est accessible en bus depuis l'arrêt Wavre centre, situé à moins de 100 mètres du projet. Il est desservi par 7 lignes TEC différentes. De plus, la gare SNCB de Wavre est accessible à pieds en moins de 4 minutes (300 mètres).

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet est localisé de telle sorte qu'il favorise la mobilité durable. Ce sous-critère est donc rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site prend place rue des Carabiniers, en plein centre-ville de Wavre. De ce fait, les rues jouxtant le projet sont à sens unique. Néanmoins, le projet reste facilement accessible :

- ✓ par le nord via la place de l'Hôtel de Ville, la Rue du Pont du Christ via Courte rue des Fontaines et la rue du Progrès ;
- ✓ par le sud depuis la rue de Nivelles ;
- ✓ par l'est et l'ouest, respectivement depuis la rue des Fontaines et la rue de Nivelles.

Le projet bénéficiera également d'une bonne visibilité. Ce dernier bénéficie également :

- ✓ d'un environnement commercial existant ;
- ✓ d'un parking automobile de 383 places en sous-sol (dont 296 ouverts au public et les commerces) ;
- ✓ d'une très bonne desserte en bus en semaine et le samedi.

Au vu de ce qui précède, 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, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, émet une position favorable. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. Conclusion

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



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce