

AVIS n° 111

Demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Ottignies – Louvain-la-Neuve

Avis adopté le 29/07/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'un ensemble commercial existant, dont la SCN passerait de 3.575 m ² à 4.624 m ² , soit une augmentation de 1.049 m ² de SCN.
<u>Localisation :</u>	Avenue Provinciale, 127 1341 Céroux-Mousty (Province du Brabant wallon)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone d'activité économique industrielle
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'habitat à caractère urbain et zone d'activité économique industrielle
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Wavre-LLN, nodule de Mousty (nodule de soutien de (très) petite ville). Le projet prévoit des achats courants (bassin de Wavre-LLN, situation de forte sous offre), semi-courants-légers (bassin de Wavre-LLN, situation de forte sous offre) et semi-courants lourds (bassin de Wavre-LLN, situation de sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Ascencio SCA

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	24/06/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.111.AV SH/cr
<u>Réf. SPW Economie :</u>	DIC/OTE121/2020-0174
<u>Réf. SPW Territoire :</u>	Fo610/25121/PIC/2020/1/CH/ps
<u>Réf. Commune :</u>	PINT/2020/0001

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 ; vu l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 24 juin 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 14 juillet 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune d'Ottignies – Louvain-la-Neuve y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet vise à étendre ensemble commercial existant, dont la SCN passerait de 3.575 m² à 4.624 m², soit une augmentation de 1.049 m² de SCN ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants (bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve, situation de forte sous offre), semi-courants légers (bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve, situation de forte sous offre) et semi-courants lourds (bassin de consommation de Wavre-Louvain-la Neuve, situation de sous offre) ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Wavre ; que le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

Forces	Faiblesses
Poids commercial considérable de l'agglomération marqué par un taux d'équipement très élevé	Pas de vision d'ensemble du développement commercial se marquant par un déséquilibre dans la répartition de l'offre
Existence du shopping center de l'Esplanade renforçant l'attractivité globale de l'agglomération	Concurrence interne forte où le centre principal a perdu son statut de moteur commercial au profit du nodule de LLN-Esplanade
Dynamique globale de la fonction commerciale marquée par de très faibles taux de vacance	

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour cette agglomération :

- « *Recentrer exclusivement les nouveaux développements commerciaux sur le centre principal (Wavre-centre) ;*
- *Éviter le développement de nouveaux nodules commerciaux (attention aux nombreuses émergences au sud de Wavre) et, a contrario, favoriser le transfert de l'offre dispersée dans les nodules existants ».*

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial de Mousty qui est repris par le SRDC comme nodule de soutien de (très) petite ville ; que ledit SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	<p>Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville</p> <p>Éviter ce type de développement au sein des agglomérations</p> <p>Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération »</p> <p>Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes</p>

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat et en zone d'activité économique au plan de secteur ;

Considérant que la commune d'Ottignies – Louvain-la-Neuve dispose d'un schéma de développement communal ; que le projet s'y trouve en zone d'habitat à caractère urbain et en zone d'activité économique industrielle ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales et sur celles résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à étendre un ensemble commercial existant, dont la SCN passerait de 3.575 m² à 4.624 m², soit une augmentation de 1.049 m² de SCN. Il comprend plusieurs volets, la demande visant principalement à autoriser :

- L'extension du Carrefour Market Groupe Mestdagh, dont la SCN passerait de 1.480 à 1.842 m², soit une extension de 362 m² nets ;
- Le changement de nature d'une cellule vacante anciennement occupée par l'enseigne Expert en vue de l'implantation de l'enseigne Poils et Plumes en lieu et place de cette cellule, pour une SCN de 560 m² (Expert était autorisé sur 540 m² nets) ;
- La mise à jour de la situation du magasin Trafic, dont la SCN autorisée est de 1.455 m², pour une SCN réellement exploitée de 1.672 m² (soit une régularisation de 217 m² nets) ;
- Le changement de nature de la cellule vacante de 100 m² nets qui présente une autorisation pour de l'équipement de la personne. Cette cellule serait occupée par de l'alimentation spécialisée (type traiteur) ;
- La création de deux nouvelles cellules commerciales : une première de 250 m² nets et spécialisée en parapharmacie (sans nécessiter de relocalisation d'une officine existante). Une seconde de 200 m² nets et spécialisée en équipement de la maison lourd (mobilier et appareils).

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet dans la mesure où la demande s'insère dans un nodule commercial fréquenté, en place depuis des années et qu'elle permettra d'assurer son attractivité. Il regrette néanmoins que les 2 nouvelles enseignes prévues ne soient pas d'avantage précisées.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Au vu des chiffres et de leur analyse figurant dans le dossier administratif, l'Observatoire du commerce estime que la demande impactera peu la mixité commerciale au niveau de la commune et du nodule. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet, pour les achats courants, semi-courants légers et semi-courants lourds se situe dans le bassin de consommation de Wavre – Louvain-la-Neuve lesquels sont, selon le SRDC, soit en situation de forte sous offre soit de sous offre en fonction du courant d'achats.

En outre, l'offre supplémentaire envisagée est admissible (environ 1.000 m²) et se déploie sur plusieurs cellules présentant une offre différente, ce qui ne risque pas d'entraîner un surclassement du nodule. La zone de chalandise représente 52.000 habitants et les indicateurs socio-démographiques sont favorables (croissance démographique et pouvoir d'achat supérieurs aux moyennes wallonnes, taux de chômage inférieur aux moyennes wallonnes) pour celle-ci. Il ressort du dossier administratif que l'IWEPS prévoit, d'ici à 2030, une augmentation démographique de 4,2 % pour la zone de chalandise.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet se situe dans un environnement urbanisé et présentant de multiples fonctions (logements, horeca, activités économiques dont du commerce, services). Il est localisé dans un nodule existant. Enfin, le projet implique un ajout de mètres carrés commerciaux raisonnables, lesquels se répartissent sur plusieurs cellules.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines, ce sous-critère est respecté.

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

Le projet s'implante en zone d'habitat et en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur. Selon l'Observatoire du commerce, le débordement dans la zone industrielle est admissible, celui-ci étant envisagé dans le prolongement d'un ensemble existant et étant sans impact sur ladite zone. En outre, la demande est localisée dans un nodule de soutien de (très) petite ville et ne compromet pas, compte tenu de son ampleur, les recommandations que le SRDC effectue pour ce type de nodule.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que la demande permettra de générer 14 emplois à temps plein et 6 emplois à temps partiel supplémentaires, ce qui correspondra à une création de 17 équivalents temps plein. Au total, le site emploiera 34 personnes à temps plein et 11 personnes à temps partiel (soit 40 équivalents temps plein). L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Il ressort du dossier administratif que le projet est accessible en voiture. Sa situation permet de rejoindre d'autres localités grâce à différents axes. Par exemple, l'avenue Provinciale permet de relier Genappe à Ottignies. Le site est également accessible à partir de la E25 (Nivelles-Louvain-la-Neuve-Leuven) et la N238 (Wavre – Ottignies-Louvain-la-Neuve). Il est accessible en mode doux (présence de piste cyclable et de trottoirs) ainsi qu'en transports en commun.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un ensemble commercial existant. Il bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité et au stationnement (135 places de parking, 9 places étant créées par rapport à la situation actuelle) les bâtiments étant en place. La voirie sera suffisante pour absorber le charroi engendré par le projet.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité pour sa réalisation et que, partant, ce sous-critère est rencontré.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, estime que ceux-ci sont respectés. Il conclut en une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères de délivrance du permis d'implantation commerciale.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Il émet donc pour **un avis favorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Ottignies – Louvain-la-Neuve.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, il s'abstient dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce