

AVIS n° 123

Demande de permis intégré pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Wavre

Avis adopté le 3/11/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Retail Park Wavre
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 12/10/2022
- *Date d'examen du projet :* 26/10/2022
- *Audition :* 26/10/2022
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 3/11/2022

Projet :

- *Localisation :* Boulevard de l'Europe, 131 1301 Bierges (Province de Brabant
wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique industrielle
- *Situation au SOL :* Zone destinée à l'industrie
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Wavre
Bassin : Wavre-Louvain-la-Neuve pour les achats semi-
courants lourds (forte sous offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin de meubles Poltronesofa (900 m² de SCN) à la place d'un commerce de carrelages Impermo.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.123.AV SH/cri
- *Réf. SPW Economie :* DIC/WAE112/2022-0099
- *Réf. SPW Territoire :* Fo610/25112/PIC/2022.1/CH/ps
- *Réf. Commune :* FRY/MCO/22/01 PIUR

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

2. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

L'Observatoire du commerce s'est prononcé défavorablement lors de la création de l'ensemble commercial le 6 décembre 2017 (OC/17/AV.355¹). Il a également remis un avis défavorable sur une modification importante de la nature des activités de commerce de détail dans ce même ensemble commercial le 26 février 2020 (OC.20.16.AV).

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Wavre sur la base de l'analyse suivante.

3.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

3.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet favorise l'accès d'un nouveau prestataire de service à Wavre et dans le complexe commercial. Il propose également une offre complémentaire à celle qui existe dans l'ensemble commercial. Il ressort en effet du dossier que celui-ci comprend des magasins dédiés à l'équipement de la maison. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve pour les achats semi-courants lourds, lequel est en situation de forte sous-offre selon le SRDC. Il ne risque pas d'entraîner une situation de suroffre commerciale. Au vu de la typologie des produits vendus (canapés et fauteuils de qualité, achats semi-courants lourds), l'Observatoire comprend que le magasin s'insère dans

¹ Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-gT73HeNd9_TEhBdPcfCzthVme6hhgdAfmtUkdOWz51g&form_id=AvisForm

l'ensemble commercial concerné et non dans le centre-ville. Il conclut que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité. Ce sous-critère est respecté.

3.1.2. La protection de l'environnement urbain

a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet se situe dans un ensemble commercial réalisé sur une ancienne friche industrielle. L'environnement immédiat comprend diverses fonctions (services, activités économiques, loisirs, etc.). Il ressort du dossier que le permis initial prévoyait d'implanter des commerces spécialisés dans l'équipement de la maison, l'enseigne Poltronesofa qui propose des canapés et fauteuils, est en phase avec cette volonté. Enfin, il s'agit d'implanter le magasin dans une cellule existante à vocation commerciale ce qui implique que le projet n'aura pas d'impact significatif sur l'équilibre des fonctions urbaines en place. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

L'Observatoire du commerce rappelle qu'un permis intégré a été octroyé pour la création de l'ensemble commercial et qu'il n'entend pas le remettre en cause. Il souligne qu'il s'agit d'occuper une cellule vacante et d'assurer une spécialisation en achats semi-courants lourds. Le projet respecte ce sous-critère.

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le magasin permet la création de 4 emplois. Au vu de cette création nette, l'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que tous les emplois qui sont créés par Poltronesofa sont exercés à temps plein, ce qui constitue un indicateur de qualité de ceux-ci. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Dans l'avis OC/17/AV.355 que l'Observatoire du commerce a remis pour la création de l'ensemble commercial, il avait indiqué que selon le vade-mecum, « ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de : favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services [et] de promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun. Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux ». Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que le projet se situe à proximité de logements, de services, d'un parc de loisirs (Walibi) et de quelques commerces. L'endroit est accessible à pied ainsi qu'à vélo (Ravel à proximité). Enfin, l'arrêt TEC « Bierges Walibi » dessert le projet (3 lignes de bus). Au vu des éléments établis ci-dessus, l'Observatoire conclut que le projet respecte ce sous-critère ». La situation étant inchangée puisqu'il s'agit d'implanter un commerce dans une cellule existante, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un bâtiment existant bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il y a un parking de 229 places et le site est, ainsi que cela est indiqué dans le dossier administratif, desservi par le bus. Au vu de ces éléments l'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induit pas de charge spécifique à charge de la collectivité et que, dès lors, ce sous-critère est respecté.

3.2. Évaluation globale

L'Observatoire a eu connaissance du fait que le commerce est déjà installé et qu'il s'agit de le régulariser. Il regrette le comportement qui consiste à solliciter un permis après la réalisation du fait générateur. Il entend néanmoins se prononcer indépendamment de la politique du fait accompli. Dans la mesure où il s'agit d'implanter un magasin spécialisé dans l'équipement de la maison (semi-courant lourd) dans un ensemble commercial existant et ce, en adéquation avec le permis délivré précédemment, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Wavre.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce