

## AVIS n° 34

---

Demande de permis intégré pour l'extension d'un supermarché situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Wavre

Avis adopté le 21/02/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Aldi Real Estates
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations  
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 5/02/2024
- *Date d'examen du projet :* 14/02/2024
- *Audition :* 14/02/2024  
Demandeur : Représenté  
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 21/02/2024

### Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Louvain, 314 1300 Wavre (Province du Brabant  
wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Wavre  
Bassin : Wavre-LLN pour les achats courants (forte sous offre)  
Nodule : /

### Brève description du projet et de son contexte :

Extension d'un supermarché Aldi (SCN de 984 m<sup>2</sup>) au sein d'un ensemble commercial existant et autorisé. Le magasin aura une SCN de 1.346 m<sup>2</sup> après extension (celle-ci représentant donc 362 m<sup>2</sup> de SCN).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.34.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/WAE112/2023-0121
- *Réf. SPW Territoire :* Fo610/25112/PIC/2023.1/SM/ps
- *Réf. Commune :* FRY/MCO/MHS/23-01 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.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Wavre sur la base de l'analyse suivante.

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

#### 2.1.1. La protection du consommateur

##### a) Favoriser la mixité commerciale

La demande vise à étendre raisonnablement un supermarché existant (augmentation de 362 m<sup>2</sup> de SCN) et de consolider l'offre procurée par Aldi. Elle n'aura pas d'impact significatif sur l'appareil commercial de Wavre, l'extension s'opérant *in situ*.

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

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

Le projet s'insère dans le bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve lequel présente une situation de forte sous offre au SRDC. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le magasin se situe entre le nodule de Basse Wavre et de l'Avenue des Princes ainsi que dans un environnement qualifié par Logic d'urbain dense.

Il ressort encore du dossier administratif que le supermarché a un rôle local à tendance supra-locale avec une zone de chalandise de près de 31.000 habitants. Wavre a une densité de population élevée et connaît une progression démographique soutenue.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que l'augmentation de 362 m<sup>2</sup> de SCN pourra être absorbée et que dès lors ce sous-critère est respecté.

### **2.1.2. La protection de l'environnement urbain**

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

Le projet s'implante dans un environnement urbanisé, en bordure de la zone bâtie de Wavre. Il est localisé dans un petit ensemble commercial bien intégré dans la zone, laquelle comprend des habitations ainsi que d'autres commerces. Enfin, il s'agit d'étendre un supermarché de manière raisonnable (362 m<sup>2</sup>); l'ampleur de cette extension n'aura pas pour effet de bouleverser l'équilibre des fonctions en place.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

Le projet ne compromet pas le plan de secteur ni les recommandations que le SRDC effectue pour l'agglomération de Wavre. Il ne s'agit pas d'un nouveau développement et il ne va pas favoriser la création d'un nouveau nodule puisqu'il s'agit, d'un point de vue commercial, d'étendre la SCN d'un supermarché existant situé dans un environnement urbain dense. L'Observatoire souligne de plus que l'extension s'opère *in situ* ce qui implique qu'il n'y aura pas d'artificialisation du sol ni de dispersion du bâti.

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

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le dossier indique que l'extension permettra non seulement de consolider les emplois existants mais également d'en créer de nouveaux (un temps plein et deux temps partiels).

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

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

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

### **2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

#### *a) La mobilité durable*

L'objet de la demande se situe en bordure de l'agglomération de Wavre, dans un environnement qui présente une fonction résidentielle et une accessibilité multi modale (vélo, marche, transports en commun).

L'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre ce sous-critère.

#### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet consiste en une extension d'un supermarché Aldi situé dans un ensemble commercial en place. Il est implanté le long de la Chaussée de Louvain qui constitue un des axes majeurs pour atteindre Wavre. Le projet a une portée limitée, Aldi souhaitant améliorer le confort de ses clients sans rechercher à en capter davantage ; ainsi il n'y aura pas d'augmentation significative du charroi.

L'endroit est également desservi par les bus et l'ensemble commercial dispose d'emplacements de stationnement suffisants.

L'Observatoire conclut que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que ce sous-critère est respecté.

## 2.2. Évaluation globale

---

L'Observatoire souligne que, au vu de l'ampleur de l'extension qui ne représente que 362 m<sup>2</sup> de SCN, le projet n'aura pas d'impact significatif sur l'appareil commercial de Wavre. De plus, il est prévu dans un environnement urbain dense et peuplé. L'extension s'opère *in situ*, ce qui évite l'artificialisation de nouvelles terres et la dispersion du bâti. Enfin, le site présente une accessibilité multimodale. 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 l'extension d'un supermarché situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Wavre.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce