

AVIS n° 55

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de nature de l'activité de commerce de détail d'une cellule d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Wavre

Avis adopté le 30/04/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Retail Estates sa
- *Autorité compétente :* Collège communal de Wavre

Avis :

- *Saisine :* Conseil communal de Wavre
 - *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 11/04/2024
 - *Date d'examen du projet :* 24/04/2024
 - *Audition :* 24/04/2024
 - *Date d'approbation :* 30/04/2024
- Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée

Projet :

- *Localisation :* Avenue Reine Astrid, 4-6 1300 Wavre (Province du Brabant wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Wavre
Bassin : Wavre-Louvain-la-Neuve pour les achats semi-courants lourds (sous-offre)
Nodule : Wavre-centre (centre principal d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Réaffectation d'un magasin de puériculture « BabyKid » par un magasin de literie « Plum'Art ». Il s'agit d'un déplacement, Plum'Art exploite un magasin à 200 mètres du local BabyKid.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.55.AV SH/cr
- *Réf. Commune :* FRY/MCO/MHS/24-01 PIC

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 commune de Wavre 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 la modification importante de nature de l'activité de commerce de détail d'une cellule d'une SCN inférieure à 2.500 m² 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

Le projet n'aura pas d'impact significatif sur l'appareil commercial de Wavre puisqu'il s'agit de déplacer une offre existante (literie), sur une courte distance. L'offre en produits ayant trait à la literie sera légèrement renforcée, la SCN demandée étant supérieure à celle qui est exploitée par Plum'Art sur le site actuel. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet s'insère dans l'agglomération de Wavre ainsi que dans le nodule de Wavre-Centre (classé comme centre principal d'agglomération comprenant 530 magasins selon le formulaire Logic). Il est localisé dans le bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve pour les achats semi-courants lourds lequel présente une situation de sous offre selon le SRDC.

Le dossier indique en outre que la zone de chalandise dépasse les frontières communales compte tenu du rayonnement subrégional de l'appareil commercial de Wavre dont le projet pourra profiter ainsi que de la nature des produits vendus (commerce de destination). La zone primaire de chalandise comprend à elle seule 38.525 habitants. Enfin, comme indiqué ci-dessus, le projet consiste en un déplacement d'une offre sur une très courte distance (200 mètres) ce qui implique qu'il n'aura pas d'impact significatif sur l'appareil commercial de Wavre.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induit pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité 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 est localisé en bordure du centre-ville et dans un environnement urbanisé multifonctionnel (habitat, services, activités économiques). De plus, il s'agit d'occuper une cellule qui a déjà une vocation commerciale. Le projet ne modifiera nullement l'équilibre des fonctions urbaines en place. L'Observatoire en conclut 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

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur et en bordure du centre de Wavre. Logique caractérise l'environnement urbain comme étant urbain dense. Par ailleurs, l'emplacement concerné par la demande est localisé dans une agglomération ainsi que dans un nodule de centre d'agglomération. Enfin, l'Observatoire souligne que le projet permet d'occuper une cellule qui sera bientôt vacante et, partant, l'artificialisation de nouvelles terres et la dispersion du bâti tout en maintenant le commerce dans une position centrale.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le déplacement du commerce permet de pérenniser les emplois tout en créant un emploi à temps plein supplémentaire. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire apprécie que tous les emplois exercés chez Plum'Art le soient à temps plein, ce qui n'est pas fréquent dans le secteur de la grande distribution.

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

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

L'objectif de ce sous-critère est de « 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 ;
- 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. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage

d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture »¹.

Le projet est localisé en bordure du centre et dans un environnement urbain dense. Il présente de plus une accessibilité multimodale (à l'angle de deux axes structurants principaux de Wavre, trottoirs, passages piétons, 2 arrêts de bus desservis par 6 lignes de bus).

L'Observatoire du commerce conclut 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 dispose d'un parking de 15 places et est desservi par les transports en commun.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'induit pas d'aménagements à charge de la collectivité et que dès lors ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet n'aura pas d'impact significatif sur l'appareil commercial de Wavre compte tenu de la nature du projet (déplacement du commerce sur une courte distance). De plus, celui-ci s'insère en bordure du centre de Wavre, dans un environnement urbain dense. Il permet d'occuper un espace qui sera bientôt inoccupé et dès lors évite la vacuité de celui-ci. Il n'y aura pas de dispersion du bâti ni d'artificialisation de nouvelles terres. L'Observatoire souligne également que tous les emplois sont exercés à temps plein. L'endroit présente enfin une accessibilité multimodale. Au vu de ces éléments, 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 permis d'implantation commerciale. 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 nature de l'activité de commerce de détail d'une cellule d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Wavre.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce

¹ SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *vade-mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 91.