

## AVIS n° 50

---

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la régularisation de la modification de la nature d'un ensemble commercial ainsi que la régularisation d'un commerce d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Wavre.

Avis adopté le 15/06/2020

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	La présente demande vise : <ul style="list-style-type: none"><li>- La régularisation d'un ensemble commercial existant suite à l'implantation de l'enseigne Medi-Market au sein du bâtiment de l'Hypermarché Carrefour. Cette dernière enseigne remplace une partie des surfaces commerciales du Carrefour dédiées à la catégorie « soin du corps » le demandeur estime donc qu'il n'y a pas de modification du mix commercial.</li><li>- La régularisation de l'enseigne Auto 5 (surface nette commerciale de 482 m²).</li></ul>
<u>Localisation :</u>	Boulevard de l'Europe, 3 à 1301 Wavre
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet s'intègre dans le nodule commercial de Bierges, (nodule de soutien d'agglomération).
<u>Demandeur :</u>	Carrefour Belglum SA

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	20/04/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	29/06/ 2020
<u>Référence légale :</u>	Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales.

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos références :</u>	OC.20.50.AV ChT/cr
<u>DGO6 :</u>	DIC/CH1011/PIC/2020-0028

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 l'article 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'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 d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités d'un commerce situé dans un ensemble commercial existant (régularisation) d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>, transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 20 avril 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 juin 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Wavre y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à régulariser un ensemble commercial existant et l'implantation de l'enseigne Medi-Market au sein du bâtiment de l'Hypermarché Carrefour ; que cette dernière enseigne remplace une partie des surfaces commerciales du Carrefour dédiées à la catégorie « soins du corps » ainsi que la régularisation de l'enseigne Auto 5 (surface nette commerciale de 482 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que pour les achats semi-courants légers, le projet se situe dans le bassin de consommation de Wavre-Louvain-La-Neuve dont la situation est en forte sous-offre ; qu'en ce qui concerne les achats semi-courants lourds, le projet se situe également dans le bassin de consommation de Wavre-Louvain-La-Neuve en situation de sous-offre ;

Considérant que le projet est repris dans l'agglomérations de Wavre au SRDC, lequel met en évidence les forces et faiblesses de cette-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 faible 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).*
- *Eviter le développement de nouveaux nodules commerciaux (attention aux nombreuses émergences aux sud de Wavre) et, à contrario, favoriser le transfert de l'offre dispersée dans les nodules existants. »*

Considérant que le projet se situe dans le nodule de Bierges qui est repris comme nodule de soutien d'agglomération dans le SRDC ; que ledit SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transports en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée)	Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération
Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération	Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations
	Limitier le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transports en commun
	Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations

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

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 ainsi que de celles qui résultent de l'audition, l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :

## **1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE**

La demande concerne la régularisation de l'ensemble commercial existant, suite à l'implantation de l'enseigne Medi-Market au sein du bâtiment de l'Hypermarché Carrefour et la régularisation de l'enseigne Auto 5.

Il résulte de ces changements, une réduction de la surface commerciale nette, laquelle selon le demandeur passe de 10.800 m<sup>2</sup> à 9.662 m<sup>2</sup>, soit une diminution de 1.138 m<sup>2</sup>. Cette réduction est liée au fait que l'Hypermarché Carrefour exploite actuellement une surface inférieure à celle qui lui a été autorisée en 1995 par permis socio-économique.

L'implantation de Medi-Market au sein de l'hypermarché Carrefour n'affecte pas le mix commercial de l'ensemble étant donné qu'elle comble l'espace affecté à la catégorie « soins du corps » de l'enseigne Carrefour sur une superficie de 297 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette.

L'enseigne Auto 5 existante, située dans un bâtiment adjacent au parking, présente quant à elle, une superficie commerciale nette de 482 m<sup>2</sup>, non couverte par le permis socio-économique de 1995. Cette surface commerciale est accompagnée d'un atelier pour l'entretien et les réparations des véhicules.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne contrarie pas le S.R.D.C dans la mesure où ce dernier s'implante au cœur du nodule de soutien d'agglomération sans proposer un nouveau développement commercial, le Medi-Market au sein de l'enseigne Carrefour y remplace les soins à la personne et la surface commerciale d'Auto 5 accompagne son atelier.

Par ailleurs, force est de constater que les commerces concernés par la demande n'auront qu'un impact limité sur les critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales étant donné l'existence de l'ensemble commercial et les autorisations antérieures.

## **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**

L'enseigne Medi-Market, en tant que parapharmacie permettra de diversifier et de professionnaliser l'offre en termes de soins du corps au sein de l'hypermarché Carrefour.

L'enseigne Auto 5 a pour ambition de rassembler en un seul lieu, tous les besoins automobiles. Lieu, facile d'accès, avec parking et larges horaires d'ouverture et des services atelier avec ou sans rendez-vous.

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

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

Le projet est situé dans le bassin de consommation de Wavre - Louvain-La-Neuve tant en ce qui concerne les achats semi-courants légers ainsi que les achats semi-courants lourds. Ces derniers sont en situation respectivement de forte sous-offre et de sous-offre. Le projet en ce qui concerne l'insertion de Medi-Market au sein de l'enseigne Carrefour a peu d'incidence sur l'augmentation des achats semi-courants légers dans la mesure où il remplace l'espace destiné aux soins du corps. Par ailleurs l'enseigne Auto 5 conforte la diversité au niveau des achats semi-courants lourds, en situation de sous-offre au niveau du bassin.

L'Observatoire 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 s'intègre au cœur de bâtiments existants formant un ensemble commercial. Le site est situé au sud de la ville de Wavre à proximité immédiate de l'autoroute et en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. L'Observatoire du commerce estime que les régularisations sollicitées par la présente demande ne modifieront guère, voire pas, l'équilibre des fonctions urbaines dans la mesure où l'activité commerciale de l'enseigne Carrefour est inchangée et celle d'Auto 5 accompagne un atelier de réparation. Il estime donc que le projet n'aura pas d'impact significatif sur la qualité du cadre de vie des quartiers existants ou à venir.

L'Observatoire conclut que 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**

Les projets s'insèrent dans un nodule commercial existant composé de commerces tels que Pizza Hut, Sport Direct, Vanden Borre, Maxi Toys, Quick ... Le site est localisé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ce qui limite la mixité de fonction au sein de cette zone essentiellement à l'activité économique.

Les projets occupent des bâtiments existants et en cela optimisent l'utilisation du territoire en évitant la désaffectation de ces derniers. Par ailleurs, les deux enseignes concernées par la demande complètent une activité économique existante (Carrefour et atelier de réparation).

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

## **2.3. La politique sociale**

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif que le projet ne prévoit aucune suppression d'emploi au sein de l'Hypermarché Carrefour. Les documents précisent que dans sa situation actuelle l'ensemble commercial emploie 70 personnes à temps plein et 186 personnes à temps partiel, pour un total de 167 équivalents temps plein, ce qui correspond à 26,5 emplois par 1000 m<sup>2</sup> (taux supérieur aux recommandations du S.R.D.C. de 22 emplois par 1000 m<sup>2</sup>).

Actuellement, Medi-Market génère 4 emplois à temps plein.  
Actuellement, Auto 5 génère 17 emplois à temps plein et 3 à temps partiel.

L'Observatoire du commerce regrette que l'ensemble commercial présente un net déséquilibre entre les emplois à temps plein et les emplois à temps partiel, il estime donc que ce sous-critère n'est pas rencontré.

#### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

Il ressort du dossier administratif que le demandeur du projet sera attentif et veillera au respect de l'ensemble de la législation en matière de protection du consommateur par les enseignes du présent projet. Cette phrase type ne procure pas d'éléments permettant à l'Observatoire d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

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

##### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet s'insère à proximité d'un quartier de type urbain dense, dans une commune de plus de 34 000 habitants à proximité de commerces, services, d'Horeca et habitations. Le site est accessible à pied en raison de la présence de trottoirs, passages pour piétons et passages sécurisés depuis les voiries avoisinantes ainsi qu'au sein du parking. Une liaison cyclable suggérée est également présente au nord du site, le long de la rue provinciale, et permet de relier le site au centre-ville de Wavre ainsi qu'à Rixensart et La Hulpe.

Le site est également accessible en transports en commun car desservi par 3 arrêts de bus (Wavre Boulevard de l'Europe – Wavre rue T. Piat – Bierges Pont Autoroute). Ces arrêts sont desservis par 12 lignes de bus, jusqu'à 19 fois par heure, en semaine entre 6h et 23h).

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

##### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le site prend place au croisement de l'autoroute E411 et de la route nationale N238 reliant Wavre à Ottignies et LLN en passant par Limal et Bierges. Cette situation en sortie d'autoroute et en entrée d'une ville régionale majeure offre au site une accessibilité automobile optimale dans toutes les directions ainsi qu'un flux de transit important. Par ailleurs, le projet s'insère dans un complexe commercial existant qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accès.

Parking de 981 places, soit une place pour 9,8 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette (dont 21 places pour PMR et 12 pour les familles).

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

### **3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES**

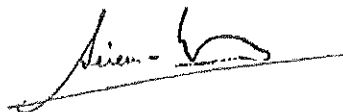
L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet. Il en ressort que le projet respecte la grande majorité des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard de ceux-ci.

#### 4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il émet cependant une réserve quant au critère relatif à la politique sociale dans la mesure où il estime que le projet présente dans son ensemble un déséquilibre au niveau du nombre d'emplois à temps plein et du nombre d'emplois à temps partiel.

L'Observatoire du commerce émet un avis favorable en ce qui concerne la régularisation de l'ensemble commercial que constitue l'entité de Carrefour et en son sein Medi-Market ainsi qu'Auto 5 à Wavre.



Bernadette Mérenne<sup>1</sup>,

<sup>1</sup> Mme Mérenne a assuré la présidence en application de l'article 8 du ROI.