

VILLE DE  
WAVRE

## Service urbanisme

N/Réf. : FRY/MCO/20/01 PIC  
V/Réf. : DIC/WAE112/2020-0029  
Chef de service f.f.: Françoise Remy  
Votre correspondant : Maria Carpintero  
Tél. : 010/230-371 - fax : 010/230-369  
E-mail : urbanisme@wavre.be

## LETTRE RECOMMANDÉE

SPW-DGO6-DDE-Direction des  
Implantations Commerciales  
Place de Wallonie, 1  
5100 Namur (Jardins)  
DIRECTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

19 JUIN 2020

ENTRÉE N° : 8020-0586

Wavre, le 17 JUIN 2020

**Objet :** Demande de permis d'implantation commerciale ayant pour objet la création d'un ensemble commercial de 9 662 m<sup>2</sup> de surface nette de vente, réunissant trois établissements de commerce de détail existants : Hypermarché Carrefour (8 886 m<sup>2</sup>), Medi-Market (297 m<sup>2</sup>) et Auto 5 (482 m<sup>2</sup>)  
Situation : Wavre, Boulevard de l'Europe, 3  
Demandeur : Carrefour Belgium S.A.

Monsieur,

Conformément à l'article 40 du Décret du 05 février 2015 relatif aux implantations commerciales nous vous prions de trouver, en annexe, l'avis du Collège communal relatif au dossier dont objet supra.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Par ordonnance.  
La Directrice générale,

Christine GODECHOU

La Bourgmestre

Françoise PIGEOLET

Annexes : 3

Réf. Ville de Wavre: 20/01 PIC  
Réf. DGO6: DIC/WAE112/2020-0029

AVIS SUR UNE DEMANDE  
DE PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE

SÉANCE DU 12 JUIN 2020

COLLÈGE COMMUNAL

Sont présents :

Mme Françoise PIGEOLET, Bourgmestre-Présidente,  
Mme Anne MASSON, M. Paul BRASSEUR, ~~M. Luc GILLARD,~~  
M. Moon NASSIRI, M. Gilles AGOSTI, Mme Kyriaki MICHELIS,  
Échevins, Mme Carine HERMAL, Présidente du CPAS,  
Mme Christine GODECHOUL, Directrice générale

Vu, avec les plans y annexés, la demande introduite par la société Carrefour Belgium S.A., Avenue des Olympiades, 20 à 1140 Evere, en vue d'obtenir le permis d'implantation commerciale ayant pour objet la création d'un ensemble commercial de 9 662 m<sup>2</sup> de surface nette de vente, réunissant dans un bien sis à Wavre, Boulevard de l'Europe 3, présentement cadastré Wavre 3<sup>e</sup> division, section D n° 173H, trois établissements de commerce de détail existants : **Hypermarché Carrefour** (8 886 m<sup>2</sup> autorisés), **Medi-Market** (297 m<sup>2</sup> à régulariser) et **Auto 5** (482 m<sup>2</sup>) ;

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et ses arrêtés d'exécution, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2015;

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Vu le Code du Développement Territorial;

Vu le livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement;

Vu le Schéma communal de développement commercial ;

Vu l' Arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 2 du 18 mars 2020, relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 (MB du 20 mars 2020) ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 20 du 18 avril 2020, prorogeant les délais prévus par l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 2 du 18 mars 2020 relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 et par l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 3 du 18 mars 2020

Réf. Ville de Wavre: 20/01 PIC

Réf. DGO6: DIC/WAE112/2020-0029

**AVIS SUR UNE DEMANDE  
DE PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE**

concernant les matières transférées à la Région wallonne en vertu de l'article 138 de la Constitution et relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 (MB du 22 avril 2020) ;

Vu le récépissé du dépôt de la demande daté du **09 mars 2020** ;

Vu que la demande a été introduite dans les formes prescrites;

Vu la décision motivée du fonctionnaire des implantations commerciales en date du **17 mars 2020** par laquelle le dossier a été déclaré **incomplet**:

[...]

"Le MEDI-MARKET semble déjà ouvert. Pourriez-vous nous le confirmer ainsi que sa date d'ouverture ?

L'implantation du MEDI-MARKET implique-t-elle le déménagement d'une pharmacie ? Dans le cas d'une délocalisation, les informations suivantes devront nous être fournies :

- l'adresse de l'ancienne localisation de la pharmacie ;
- la valeur ajoutée pour rétablissement de son déménagement, son attractivité, son environnement ;
- la nouvelle affectation de la cellule après le déménagement.

[...]

Vu la suspension temporaire des délais de procédures par arrêté ministériel des pouvoirs spéciaux du **18 mars 2020**, prorogée le **18 avril 2020** pour une nouvelle période prenant fin **30 avril 2020** ;

Vu que le dossier a été déclaré complet et recevable par le fonctionnaire des implantations commerciales par courrier du **16 avril 2020** à la suite du complément d'information adressé à celui-ci par courrier du **30 mars 2020**;

Vu l'enquête publique réalisée du **20 mai 2020** au **03 juin 2020**, conformément au prescrit du livre 1er du Code de l'environnement; qu'aucune remarque ni observation n'a été introduite à cette occasion ;

Vu le procès-verbal de clôture de celle-ci dressé le **08 juin 2020** ;

Vu le plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du **28 mars 1979** classant le bien en zone d'activité économique mixte, zone gérée par les articles Art. D.II.28. et Art. D.II.29. du CoDT;

Art. D.II.28. Des zones d'activité économique.

Les zones d'activité économique comprennent la zone d'activité économique mixte, la zone d'activité économique industrielle, la zone d'activité économique spécifique, la zone d'aménagement communal concerté à caractère économique et la zone de dépendances d'extraction.

Réf. Ville de Wavre: 20/01 PIC  
Réf. DGO6: DIC/WAE112/2020-0029

AVIS SUR UNE DEMANDE  
DE PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE

Toute activité qui contribue à développer l'économie circulaire au sein de la zone y est autorisée. Une zone d'activité économique peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant qu'elles ne compromettent pas le développement de la zone existante.

Ces zones comportent un périmètre ou un dispositif d'isolement, sauf:

1° pour la partie de la zone qui se situe le long d'une infrastructure de communication utile à son développement économique ou lorsqu'un dispositif naturel ou artificiel, relevant du domaine public, constitue lui-même un périmètre ou un dispositif d'isolement suffisant;

2° entre une zone de dépendances d'extraction et une zone d'extraction.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation.

Art. D.II.29. De la zone d'activité économique mixte.

La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Les halls et installations de stockage y sont admis.

Considérant l'application des règlements ci-après, regroupés dans le guide régional d'urbanisme :

- Règlement général relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties des bâtiments ouvert au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité;

Considérant l'application des règlements ci-après, regroupés dans le guide communal d'urbanisme :

- Règlement communal de bâtisse relatif à la protection des arbres et des espaces verts;
- Règlement communal de bâtisse relatif à l'entretien des terrains bâtis ou non bâtis.

Vu la situation des lieux ;

Vu que le projet est conforme à la destination prévue au plan de secteur ;

Vu la situation administrative des sociétés intervenant dans le cadre de cette demande;

Vu que le magasin exploité par l'enseigne **Hypermarché-Carrefour** fut ouvert le 15 octobre 1969 sur une surface commerciale nette de 6 828 m<sup>2</sup>; que le 13 octobre 1977 une extension fut accordée portant la surface nette à 8 572 m<sup>2</sup> (dossier W54/77); que le 10 octobre 1995 une nouvelle extension portera la surface commerciale nette à 9 800 m<sup>2</sup> (dossier n° W654/95/143/95/MC/pp/143/95) ;

Vu que le garage **Auto 5** est implanté sur le site depuis le 02 septembre 1992 ; que le 30 janvier 1996 un permis de bâtir fut délivré pour un projet d'extension portant la surface bâtie au sol de 661 m<sup>2</sup> à 929 m<sup>2</sup> donc une extension de 268 m<sup>2</sup> et la surface commerciale nette accessible au public de 438 m<sup>2</sup> à 554 m<sup>2</sup> (dossier n° W738/1996/MC/96/gs/082) ;

Vu que les commerces exploités par les enseignes **Hypermarché-Carrefour** et **Auto 5** sont couverts par deux permis socio-économiques distincts délivrés sur la base de la Loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales :

Réf. Ville de Wavre: 20/01 PIC  
Réf. DGO6: DIC/WAE112/2020-0029

**AVIS SUR UNE DEMANDE  
DE PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE**

Vu que l'enseigne **Medi-Market**, est présente dans l'enceinte de l'**Hypermarché-Carrefour** dont elle occupe 297 m<sup>2</sup>, ne dispose d'aucune autorisation;

Vu le projet présenté;

Vu les informations complémentaires au dossier; que l'ouverture du magasin **Medi-Market** a eu lieu le 10 juillet 2019; que son implantation sur le site n'implique pas le déménagement d'une pharmacie; que l'offre du magasin est exclusivement parapharmaceutique;

Considérant que le projet prévoit de réunir sous une même autorisation trois établissements de commerce de détail existants et en activité sur le site entraînant par conséquent la création d'un nouvel ensemble commercial;

Considérant que l'autorisation de l'ensemble commercial ainsi défini implique, le cas échéant, que les commerces couverts par une autorisation, (**Hypermarché-Carrefour** et **Auto 5**) renoncent au bénéfice de celle-ci (cessation);

Considérant qu'au vu de ce qui précède et de l'examen des pièces du dossier, il apparaît que :

- la surface commerciale nette de 482 m<sup>2</sup> allouée par le projet au magasin **Auto 5** diffère de la surface autorisée (554 m<sup>2</sup>) ; qu'il y a lieu de clarifier cette différence, étant donné que celle-ci pourrait alors impacter le projet dans la proportion d'achat semi-courant lourd apportée par **Auto 5**;
- la diminution supposée de 1 138 m<sup>2</sup> de la surface commerciale nette au sein de l'**Hypermarché-Carrefour** (cf. Geo consulting p. 20) ne serait en réalité que de 138 m<sup>2</sup>; en effet sur les 10 800 m<sup>2</sup> soumis à permis en 1995, uniquement 9 800 m<sup>2</sup> avaient été autorisés ;

**Nature commerciale**

Considérant les enseignes présentes;

Considérant que **Medi-Market** est une parapharmacie du groupe belge **Medicare-Market**; que l'enseigne développe son concept autour des soins beauté, soins bébé, bandages, médecines naturelles, nutrition et diététique;

Considérant qu'**Auto 5** est un centre-auto; que l'enseigne a développé son concept autour de l'équipement, de l'entretien et de la réparation de véhicules;

Considérant qu'avec l'enseigne **Hypermarché-carrefour**, l'ensemble commerciale se dote d'une offre globale d'achat de type courant, semi-courant léger et semi-courant lourd; qu'il est à noter que le projet ne modifie la nature commerciale mais entraîne par sa réalisation :

- une modification au sein de l'**Hypermarché- Carrefour** de la répartition de la surface commerciale allouée à chaque type d'achat, dont **Medi-Market** représente 297 m<sup>2</sup> de l'achat semi-courant léger;

Réf. Ville de Wavre: 20/01 PIC  
Réf. DGO6: DIC/WAE112/2020-0029

AVIS SUR UNE DEMANDE  
DE PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE

- une augmentation de l'offre d'achat semi-courant lourd globale, apportée par Auto 5;

**Schéma Communal de Développement Commercial**

Considérant que l'ensemble commercial s'implante dans le nodule commercial de Bierges au niveau du pôle commercial « Carrefour » en entrée de ville, proche du centre-ville et avec un taux d'occupation de cellules de 100 %;

Considérant que la nature de la demande, la situation du site et du type d'offre commerciale « inchangée » au sein du pôle, le projet ne va pas à l'encontre des recommandations du schéma communal de développement commercial qui vise globalement à privilégier l'attractivité du centre-ville et préconise de :

- maintenir le dynamisme des pôles périphériques et leur spécificité en offre commerciale de bien pondéreux ;
- favoriser le développement des secteurs de l'équipement de la maison, des loisirs, des combustibles et transports ;
- proposer une offre attractive et en accord avec les besoins et attentes de la population ;
- limiter la concurrence avec les pôles existants.

Considérant que la demande n'affecte donc pas l'équilibre commercial de la commune ni du nodule ;

Considérant que l'avis des instances suivantes a été sollicité :

- Observatoire du Commerce;
- Les Collèges communaux de Chaumont-Gistoux, Rixensart, Ottignies-LLN, Grez-Doiceau et Wavre.

Considérant qu'un plan d'implantation représentatif de l'ensemble commercial projeté n'a pas été fourni; qu'il y a lieu de s'assurer de la surface commerciale nette mise en œuvre par le magasin Auto 5 dans le cadre de cette demande et le cas échéant, fournir un plan d'implantation représentatif de la situation existante et/ou projeté;

Considérant que le fonctionnaire des Implantations commerciales est compétent pour statuer sur la présente demande, conformément à l'article 29 § 1er alinéa 2 du Décret sur les implantations commerciales;

**DECIDE**

**Art. 1 - D'émettre un avis favorable est réservé à la demande introduite par la société Carrefour Belgium S.A., Avenue des Olympiades, 20 à 1140 Evere en vue d'obtenir le permis d'implantation commerciale ayant pour objet la création d'un ensemble commercial de 9 662 m<sup>2</sup> de surface nette de vente, réunissant dans un bien sis à Wavre, Boulevard de**

Réf. Ville de Wavre: 20/01 PIC  
Réf. DGO6: DIC/WAE112/2020-0029

AVIS SUR UNE DEMANDE  
DE PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE

l'Europe 3, présentement cadastré Wavre 3<sup>e</sup> division, section D n° 173H, trois établissements de commerce de détail existants : **Hypermarché Carrefour** (8 886 m<sup>2</sup> autorisés), **Medi-Market** (297 m<sup>2</sup> à régulariser) et **Auto 5** (482 m<sup>2</sup>), moyennant la production d'un plan représentatif de la surface commerciale mise en œuvre par l'enseigne **Auto 5** dans le cadre de cette demande.

Art. 2 - La présente délibération sera transmise au fonctionnaire des Implantations commerciales- Département du Développement économique-Direction des implantations commerciales.

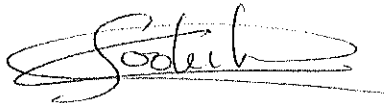
Ainsi délibéré à Wavre, le 12 juin 2020

Par le collège :  
La Directrice générale,  
Christine GODECHOUL

La Bourgmestre  
Françoise PIGEOLET

Pour expédition conforme :  
Wavre, le 17 JUIN 2020

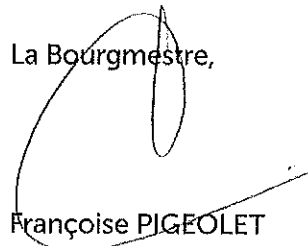
Par ordonnance.  
La Directrice générale,



Christine GODECHOUL



La Bourgmestre,



Françoise PIGEOLET