

## Demande de Permis d'Implantation Commerciale Carrefour Belgium – Wavre

Le présent dossier i) vise l'obtention d'un permis d'implantation commerciale, ii) reprend l'ensemble des informations relatives à la partie « implantation commerciale » du projet et iii) se fonde sur les 4 critères du Décret relatif aux implantations commerciales adopté par la Région wallonne le 5 février 2015 (MB 18 février 2015) ainsi que sur les 8 sous-critères tels que spécifiés dans 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 (MB 18 avril 2015).

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est jointe en annexe.

Fait générateur :

La présente demande concerne le changement de nature d'un ensemble commercial avec réduction de sa surface, dont la surface commerciale nette passerait de 10800 m<sup>2</sup> à 9662 m<sup>2</sup>, soit une diminution de -1138 m<sup>2</sup> nets, situé Boulevard de l'Europe 3, 1301 Wavre, dans la localité de Bierges.

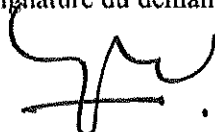
NOM, Prénom, Société, qualité : *Franca De Robbe*  
*CARREFOUR* *Directeur Immobilier*

DATE : *4/03/2020*

LIEU : *EVERE*

Signature du demandeur ou de son représentant autorisé

*PO. Henry Norambu*





## *Table des matières*

Formulaire de demande de permis d'implantation commerciale .....	4
I. Identification de l'auteur de l'étude sous-tendant le projet.....	11
II. Présentation du projet.....	11
III. Description de la stratégie globale de l'entreprise dans laquelle le projet s'inscrit .	15
IV. Dans le cas d'une relocalisation : la valeur ajoutée pour le magasin, son attractivité et son environnement, la fermeture de l'établissement de commerce de détail existant et la nouvelle destination du bâtiment.....	15
V. Historique de l'entreprise et description de son activité (type de vente, etc.).....	15
VI. Montant total de l'investissement .....	18
VII. Cartographies relatives à la localisation du projet (plan cadastral, plan de secteur, schéma de développement communal, schéma d'orientation locale, etc.).....	19
i. Plan de Secteur.....	19
ii. Schéma d'Orientation Local et Schéma de Développement Communal .....	20
iii. Plan cadastral .....	20
VIII. Tout document existant au niveau communal permettant d'évaluer correctement ledit projet (plan de mobilité, aménagement du territoire, schéma de développement commercial, etc.) .....	22
IX. Plan masse de l'établissement de commerce de détail et de ses cellules identifiant la surface commerciale nette .....	27
X. Représentation graphique ou photographique permettant de visualiser la future implantation dans son espace (modèles graphiques, plans, etc.).....	27
XI. Documents complémentaires permettant au demandeur de préciser ou documenter la justification au regard des critères suivants .....	31
1. Protection des consommateurs .....	31
a) Favoriser la mixité commerciale .....	32
Présentation de l'environnement du projet : .....	32
b) Eviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité.....	33
i. Bassin de consommation .....	36
ii. Zone de chalandise potentielle du projet .....	37
2. Protection de l'environnement urbain .....	45
a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, telle qu'elle porterait atteinte au cadre de vie des quartiers existants ou à venir .....	45
b) Insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type du point de vente dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain.....	45
3. Politique de l'emploi .....	47
a) Densité de l'emploi .....	47

b) Qualité et durabilité de l'emploi.....	48
4. Contribution à une mobilité plus durable .....	49
a) Mobilité durable .....	49
b) Accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité .....	52
Synthèse .....	53
a) Favoriser la mixité commerciale .....	53
b) Eviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité .....	54
a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, telle qu'elle porterait atteinte au cadre de vie des quartiers existants ou à venir .....	55
b) Insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type du point de vente dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain.....	55
a) Densité de l'emploi .....	56
b) Qualité et durabilité de l'emploi.....	56
a) Mobilité durable .....	57
b) Accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité .....	57
Annexes .....	58

## Formulaire de demande de permis d'implantation commerciale

Le document PDF transmis par le logiciel LOGIC est introduit dans les pages qui suivent. Il reprend la plupart des informations demandées dans le *Formulaire de demande de permis d'implantation commerciale*, défini dans l'Arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécutions du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le Livre Ier du Code de l'Environnement (MB 29/04/2015). Toutes les informations requises par ce formulaire et non intégrées dans le rapport de LOGIC se trouvent au point « B. Informations complémentaires à celles obtenues, après le rapport LOGIC ». Une justification complète de chaque critère est également présente après le point « B. Informations complémentaires à celles obtenues ».

### **A. Informations obtenues :**



ID projet: 25112\_2020\_7481  
Demandeur: Carrefour Belgium  
Nom du projet: Carrefour Belgium - Wavre

## 1. Profil du demandeur

### Entreprise

- Nom et dénomination sociale: Carrefour Belgium • Numéro: 0448826918 • Statut juridique: SA
- Adresse: Avenue des Olympiades n° 20, 1140 Evere
- Statut du demandeur: Exploitant

### Personne de contact

- Nom: Cataldo • Prénom: Tancrede
- Adresse: Route d'Obourg n° 65b, 7000 Mons
- Téléphone: 065 68 09 70
- Courriel: tancrede.cataldo@geoconsulting.eu

## 2. Liste des parcelles

- Nombre de parcelles du projet: 2 (4.455 ha)

Code INS	Commune	Capakey	Superficie (ha)	Rapport de propriété
25112	WAVRE	25006D0173/00G000	3.738	aucun
25112	WAVRE	25006D0157/00T002	0.717	aucun

## 3. Descriptif du projet

- Type: Nouvelle construction (Ensemble commercial)
- Nom: Carrefour Belgium - Wavre
- Adresse: Boulevard de l'Europe, 3  
1301 Wavre

### Dimensionnement:

Type d'achat	Surface de vente (m²)	Nombre d'emplois (T. Plein)	Nombre d'emplois (T. Partiel)
› Courant	3947	21	81
› Semi-courant léger	4865	30	94
› Semi-courant lourd	850	19	11
Total	9662	70	186

Nombre de places de parking: 981

Nombre annuel de visiteurs: 750000

## Composition commerciale:

Complexe commercial de 3 cellules

N° cellule	Surface de vente nette (m²)	Nom de l'enseigne
1	8883	Hypermarché Carrefour
2	297	Medi-market
3	482	Auto 5

## Mixité fonctionnelle:

Type de fonction	Surface brute (m²)
Horeca	2667
Service	429

## 4. Environnement du projet

### • Commune de WAVRE

- Commune d'agglomération
- 34396 habitants
- Densité: 816 hab/km²
- Offre commerciale (surface de vente nette):
  - Courant: 22585 m²
  - Semi-courant léger: 35200 m²
  - Semi-courant lourd: 49550 m²

### • Environnement urbain

- Quartiers statistiques:
  - VALLEES (Urbain peu dense)
  - PARC INDUSTRIEL SUD - WASTINNES - MOULIN (Activités)
  - QUERELLES (Urbain dense)
  - SABLON (Urbain dense)
  - WAVRE-GARE (Urbain dense)
  - SAINTE-ANNE - BORGENDAEL (Urbain dense)
  - QUATRE CHEMINS (Urbain dense)
- 4804 habitants
- Densité: 155 hab/km²

### • Environnement commercial

- Nodule de BIERGES (Nodule de soutien d'agglomération)
- 22 commerces
- Offre commerciale (surface de vente nette)
  - Courant: 9000 m²
  - Semi-courant léger: 2800 m²
  - Semi-courant lourd: 15950 m²



## • Bassin de consommation

	Nom	Nombre de communes	Population	Offre commerciale (m²)
› Courant:	Wavre-Louvain-la-Neuve	0	0	0
› Semi-courant léger:	Wavre-Louvain-la-Neuve	0	0	0
› Semi-courant lourd:	Wavre-Louvain-la-Neuve	0	0	0

## • Transport en commun

- Nombre d'arrêts: 4
- Nombre de lignes: 11
  - 125 : WAVRE - ARGENTEUIL BERLAYMONT
  - 22 : OTTIGNIES - WAVRE - ZONING NORD
  - 36 : BRAINE-L'ALLEUD - WAVRE
  - 38 : ROSIÈRES - GENVAL - BASSE-WAVRE
  - C : LOUVAIN-LA-NEUVE - WAVRE - IXELLES/ELSENE
  - CBIS : LOUVAIN-LA-NEUVE - WAVRE - KRAAINEM/CRAINHEM - WOLUWÉ/WOLUWE
  - 20 : OTTIGNIES - LOUVAIN-LA-NEUVE - WAVRE
  - 23 : JODOIGNE - WAVRE
  - 24 : WAVRE - CORBAIS - NIL - CHASTRE
  - 32 : HAMME-MILLE - WAVRE
  - E : EGHEZÉE - WAVRE - BRUXELLES/BRUSSEL

## 5. Justification du projet

### La protection du consommateur

#### - Favoriser la mixité commerciale

La présente demande concerne le changement de nature d'un ensemble commercial avec réduction de sa surface, dont la surface commerciale nette passerait de 10800 m² à 9662 m², soit une diminution de -1138 m² nets, situé Boulevard de l'Europe 3, 1301 Wavre, dans la localité de Bierges.

La présente demande concerne la volonté de réduire la surface commerciale de l'hypermarché Carrefour et de céder cette surface commerciale à l'enseigne Médi-Market en vue de créer une parapharmacie au sein de l'ensemble commercial. La présente demande permettra donc d'améliorer et de professionnaliser l'offre, en termes de soins du corps, au sein de l'hypermarché Carrefour.

Le site, d'une surface commerciale totale projetée de 9662 m² nets, représente 7,36% de la surface commerciale nette de l'entité de la commune de Wavre, et 34,51% de la surface commerciale nette de l'entité du nodule de Bierges.

Le projet, concernant uniquement la diminution de la surface commerciale de -1138 m² nets, représente une diminution de -0,86% de l'équipement commercial communal, et une diminution de -3,91% de l'équipement commercial du nodule. Plus précisément, pour la commune, le projet entraînera une diminution de l'équipement courant à hauteur de -2,92%. Pour les achats semi-courants légers, le projet entraînera une diminution de l'équipement commercial à hauteur de -2,24%. Enfin, en ce qui concerne les achats semi-courants lourds, le projet entraînera une augmentation de l'équipement commercial à hauteur de 0,79%.

En ce qui concerne le nodule de Bierges, le projet entraînera une diminution de l'équipement courant à hauteur de -7,72%. Pour les achats semi-courants légers, le projet entraînera une diminution de l'équipement commercial à hauteur de -29,48%. Enfin, en ce qui concerne les achats semi-courants lourds, le projet entraînera une augmentation de l'équipement commercial à hauteur de 2,61%.

En réalité, les chiffres ci-dessus sont liés à une taille réelle pour l'hypermarché Carrefour qui est inférieure à la taille autorisée. De ce fait, les différents changements de répartition commerciale sont dus à cette différence entre la taille réelle et la taille autorisée ; alors qu'en réalité, au vu de la nature de la demande, aucune modification du mix commercial n'est liée à la demande. Cette demande n'affecte pas donc l'équilibre commercial de la commune ni du nodule.

#### - Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le Schéma Régional de Développement Commercial (S.R.D.C.) approuvé par le Gouvernement wallon le 27 novembre 2014, préconise, pour l'agglomération de Wavre de : Recentrer exclusivement les nouveaux développements commerciaux sur le centre-principal (Wavre-Centre). Éviter le développement de nouveaux nodules commerciaux (attention aux nombreuses émergences au sud de Wavre) et, a contrario, favoriser le transfert de l'offre dispersée dans les nodules existants. Aussi le S.R.D.C. donne les forces et faiblesses de l'agglomération de Wavre.

Forces : « Poids commercial considérable de l'agglomération marqué par un taux d'équipement très élevé ; Existence du



shopping center de l'Esplanade renforçant l'attractivité globale de l'agglomération ; Dynamique globale de la fonction commerciale marquée par de très faible taux de vacance. »

Faiblesses : « Pas de vision d'ensemble du développement commercial se marquant par un déséquilibre dans la répartition de l'offre ; Concurrence interne forte où le centre principal a perdu son statut de moteur commercial au profit du nodule de LLN-Esplanade. »

Le projet ne déroge pas au S.R.D.C étant donné que celui-ci ne prévoit pas de création de nouveau développement commercial en périphérie. Ce projet vise avant tout à transférer une offre commerciale existante en une offre équivalente au sein du même pôle commercial. Cette demande n'entraîne dès lors, aucun impact sur le centre-principal de Wavre. Au niveau des bassins de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve, le projet viendra diminuer l'offre du bassin à hauteur de 1,27% pour les achats courants. Pour les achats semi-courants légers, le projet viendra diminuer l'offre du bassin à hauteur de 0,97%. Enfin, pour les achats semi-courants lourds, le projet viendra augmenter l'offre du bassin à hauteur de 0,41%. En réalité, au vu de la nature de la demande, aucune modification du mix commercial n'est liée à la demande. Cette demande n'affecte pas donc l'équilibre commercial des bassins de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve. La zone de chalandise totalise plus de 240.000 habitants : plus de 93.000 en zone primaire (0 ? 10 minutes) et plus de 146.000 en zone secondaire (10-15 minutes). La zone de chalandise a enregistré une croissance démographique supérieure, de l'ordre de 8,55 %, en rapport avec l'évolution décennale régionale (5,74%). D'ici 2030, l'Iweps prévoit, pour la zone d'attraction 15 minutes du projet, encore une augmentation démographique de 1,7%. Le taux de chômage BIT est inférieur à celui que connaît la région wallonne (7,3 contre 10,7%). Le pouvoir d'achat de la population de la zone est supérieur à la moyenne wallonne (respectivement 21.263 et 16.081 €/habitant/an).

## La protection de l'environnement

- La vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, telle qu'elle porterait atteinte au cadre de vie des quartiers existants ou à venir

La zone d'implantation du projet est classée comme urbain dense par Logic. L'environnement immédiat du site est composé de surfaces bâties denses à peu denses, dans lesquelles on retrouve une majorité de commerces (Brico, Leen Bakker, AS Adventure, Vanden Borre, Sport Direct, Heytens, etc.), une école, un centre médical, et un grand nombre d'habitations situées au nord du site. Le centre-ville de Wavre est situé à 600 mètres à pied. Au vu du contexte de la présente demande et puisque aucune modification urbanistique ou fonctionnelle n'est demandée, la demande ne risque pas de porter atteinte au cadre de vie du quartier.

- L'insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type de points de vente dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le site, d'une surface commerciale totale projetée de 9662 m<sup>2</sup> nets, représente 7,36% de la surface commerciale nette de l'entière de la commune de Wavre, et 34,51% de la surface commerciale nette de l'entière du nodule de Bierges. Le projet, concernant uniquement la diminution de la surface commerciale de -1138 m<sup>2</sup> nets, représente une diminution de -0,86% de l'équipement commercial communal, et une diminution de -3,91% de l'équipement commercial du nodule. En réalité, les différents changements de répartition commerciale sont dus à cette différence entre la taille réelle et la taille autorisée ; alors qu'en réalité, au vu de la nature de la demande, aucune modification du mix commercial n'est liée à la demande. La présente s'implante donc bien dans la dynamique du modèle urbain, qui ne sera pas affecté par la régularisation de l'ensemble commercial. Le projet n'entraîne pas de dispersion excessive du bâti, étant donné que le projet s'implante dans une cellule existante.

## La politique sociale

- La densité d'emploi

L'ensemble commercial, dans sa situation actuelle, emploie 70 personnes à temps plein et 186 personnes à temps partiel, pour un total de 167 équivalents temps plein. Cela correspond à un total de 256 emplois, soit un emploi par 37,7 m<sup>2</sup> de commerce ou encore 26,5 emplois par 1.000 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette. Les taux d'emplois du site sont donc nettement supérieurs aux moyennes régionales et aux recommandations du S.R.D.C. (recommandation de 22 emplois par 1.000 m<sup>2</sup> nets).

Il est par ailleurs important de noter que la réduction de surface de l'Hypermarché Carrefour, au profit de l'implantation du Medi-Market, n'a entraîné aucune suppression d'emploi chez Carrefour. Dès lors, l'implantation du Medi-Market a permis de générer 4 temps pleins supplémentaires.

- La qualité et la durabilité de l'emploi:

Le demandeur sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation en matière de protection du consommateur par les enseignes présentes au sein du projet.

## La contribution à une mobilité plus durable

- La mobilité durable:

Le projet s'intègre dans un quartier de type urbain dense, dans une commune de plus de 34.000 habitants. Le projet étant situé à proximité d'autres commerces, de services, d'HoReCa et d'habitations ; ce dernier a bien pour vocation de répondre à des besoins locaux et favorise la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions de services et d'habitats.



Le projet est très facilement accessible à pieds, en raison de la présence de trottoirs, de passages pour piétons et de passages sécurisés depuis les voiries avoisinantes ainsi qu'au sein du parking du site.

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 bus depuis 3 arrêts qui l'entourent : « WAVRE Boulevard de l'Europe », « WAVRE Rue T. Piat » et « BIERGES Pont Autoroute ». Ces arrêts sont desservis par 12 lignes de bus, jusqu'à 19 fois par heure, en semaine, entre 6h et 23h.

Le site dispose donc d'une très bonne desserte en bus. Il est également important de noter que la gare S.N.C.B. de Wavre est située à 600 mètres à pied, et est donc facilement accessible.

La localisation du projet lui permet donc d'être accessible via les modes doux (marche et vélo) et en transports en commun.

- L'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité:

Le site prend place au croisement de l'autoroute E411 et de la route nationale N238 reliant Wavre à Ottignies et Louvain-la-Neuve en passant par Limal et Bierges. Au vu de cette localisation en sortie d'autoroute et en entrée d'une ville régionale majeure, le site dispose d'une accessibilité automobile optimale dans toutes les directions. Le site bénéficie donc de ce flux de transit important et ainsi capter une clientèle de passage, en complément de la clientèle locale. Il bénéficie également de la présence et de l'attrait des autres commerces à proximité desquels il est implanté. Le site bénéficie également d'un parking automobile de 981 places, dont 21 destinés aux PMR et 12 familles.

Le site dispose donc d'un parking total de 981 emplacements, soit une place de parking pour 9,8 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette, ou encore 101,5 m<sup>2</sup> par 1.000 m<sup>2</sup> nets de surface commerciale. Le site dispose donc d'un parking d'une capacité largement suffisante que pour ne pas générer de problème de saturation.

Le site du projet est donc accessible via les modes de transports doux (marche à pied, vélo), par les transports en commun (bus et train) et en voiture sans nécessiter d'intervention extérieure.

Le projet disposera de plus de la renommée du site. Rappelons finalement qu'aucune modification de la mobilité n'est incluse dans la présente demande.



## **B. Informations complémentaires à celles obtenues**

### ***I. Identification de l'auteur de l'étude sous-tendant le projet***

Le bureau d'études GeoConsulting, représenté par Mr Tancrede CATALDO, situé route d'Obourg 65B, 7000 Mons.

Tél : 065.68.09.70

[tancrede.cataldo@geoconsulting.be](mailto:tancrede.cataldo@geoconsulting.be)

### ***II. Présentation du projet***

La présente demande concerne le changement de nature d'un ensemble commercial avec réduction de sa surface, dont la surface commerciale nette passerait de 10800 m<sup>2</sup> à 9662 m<sup>2</sup>, soit une diminution de -1138 m<sup>2</sup> nets, situé Boulevard de l'Europe 3, 1301 Wavre, dans la localité de Bierges.

En réalité, la diminution demandée est liée au fait que l'Hypermarché Carrefour exploite actuellement une surface inférieure à celle qui lui a été autorisée en 1995 (autorisation socio-économique en annexe).

La présente 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. En termes d'affectation commerciale, puisque Medi-Market reprend une partie des surfaces commerciales du Carrefour qui étaient dédiées à la catégorie « soin du corps », il n'y a pas eu de modification du mix commercial. La demande vise donc à autoriser l'implantation du Medi-Market sans modification du mix commercial existant. Par ailleurs, la présente demande permettra également de régulariser la situation de l'enseigne Auto5, dont la surface commerciale nette est de 482 m<sup>2</sup> nets.

**Attention, le fait générateur encodé dans l'outil Logic correspond à la création d'un nouvel ensemble commercial car il n'existe à ce jour pas à un unique permis regroupant l'ensemble des enseignes existantes. Dès lors, les résultats fournis par cet outil seront fortement biaisés puisque Logic considèrera la création d'une surface commerciale nette de 9.662 m<sup>2</sup>, alors qu'aucune création n'aura réellement lieu.**

Selon l'article 1 3° b) du Décret du 5 février 2015 – Décret relatif aux implantations commerciales, une **surface nette** est la surface destinée à la vente et accessible au public y compris les surfaces non couvertes. En cas d'extension, la surface commerciale nette à prendre en considération pour l'application du présent décret est la surface totale après réalisation du projet d'implantation commerciale. Cette surface inclut notamment les zones de caisses, les zones situées à l'arrière des caisses et les halls d'entrée lorsque ceux-ci sont aussi utilisés à des fins d'expositions ou de ventes de marchandises.

La présente demande vise régulariser et mettre à jour l'ensemble commercial existant, suite au permis d'implantation commerciale délivré le 10/10/1995 (en annexe), sans préjudice du maintien des droits acquis par le demandeur au terme de l'autorisation existante jusqu'à la délivrance d'une autorisation modificative. En d'autres termes, la présente demande de modification n'emporte pas de renonciation de la part du demandeur à l'autorisation existante, si la modification demandée était refusée totalement ou partiellement.

Ci-après le tableau reprenant les informations sur les cellules de l'ensemble commercial.

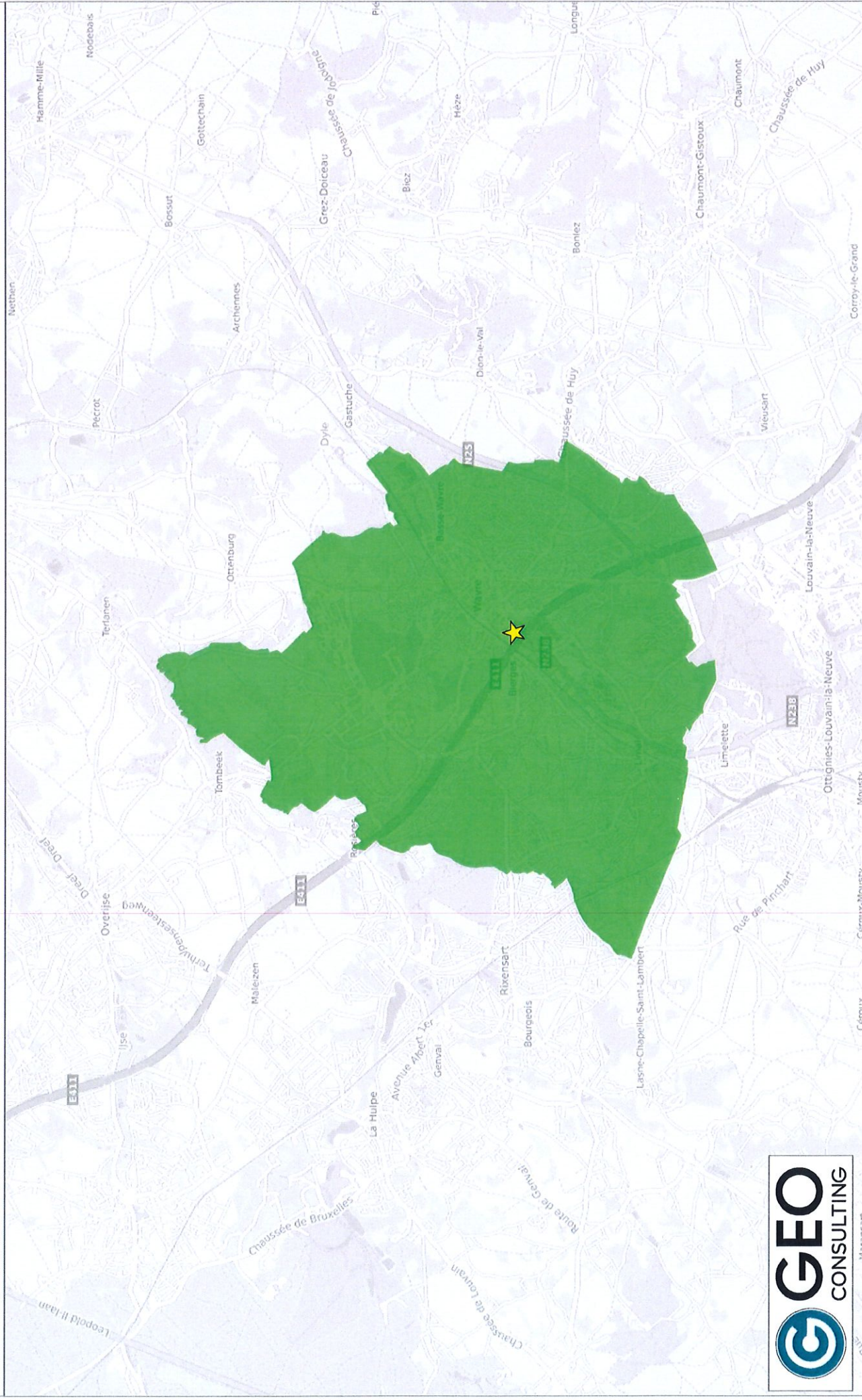
Enseigne	Catégorie d'achat	Typologie d'achat	Assortiment	SCN autorisées	SCN avant Medi-Market	SCN existantes
Hypermarché Carrefour	Courant	Alimentation	Alimentation générale	4.644	3.947	3.947
	Semi-courant léger	Equipement de la personne	Vêtements et chaussures	2.052	1.744	1.744
	Semi-courant léger	Equipement de la maison	Articles de ménages et décoration	2.808	2.387	2.387
	Semi-courant lourd	Equipement de la maison	Appareils	432	368	368
	Semi-courant léger	Equipement de loisir et/ou professionnel	Multimédia	432	367	367
	Semi-courant léger	Equipement de la personne	Soins du corps	432	367	70
Medi-Market	Semi-courant léger	Equipement de la personne	Soins du corps	0	0	297
Auto 5	Semi-courant lourd	Equipement de loisir et/ou professionnel	Transport	0	482	482
<b>Total</b>				<b>10.800</b>	<b>9.662</b>	<b>9.662</b>







## Localisation du projet à l'échelle communale





### **III. Description de la stratégie globale de l'entreprise dans laquelle le projet s'inscrit**

La présente demande est portée par la société Carrefour Belgium. La description de celle-ci est faite dans le point V. historique de l'entreprise et description de son activité, ci-dessous.

### **IV. Dans le cas d'une relocalisation : la valeur ajoutée pour le magasin, son attractivité et son environnement, la fermeture de l'établissement de commerce de détail existant et la nouvelle destination du bâtiment**

Il ne s'agit pas d'une relocalisation.

### **V. Historique de l'entreprise et description de son activité (type de vente, etc.)**

Le site accueille actuellement les enseignes Carrefour, Auto 5 et Medi-Market.

**Carrefour Belgium**



<https://market.carrefour.eu/fr>

Carrefour Market est une enseigne française de distribution alimentaire. Carrefour occupe une position unique en Belgique, par la variété de ses formats, par le choix et par les **10.000 hommes et femmes** mobilisés, engagés, citoyens, pour accompagner le client en toute confiance et lui donner accès tous les jours à une vie plus équilibrée et plaisante.

Ainsi avec **40 Hypermarchés Carrefour**, plus de **440 supermarchés Carrefour Market**, quelque **300 magasins de proximité Carrefour Express**, plus de **200 points de retrait Carrefour drive**.

Grâce à son ancrage local, dans pratiquement chaque commune, et avec une offre unique de 10.000 produits locaux et de plus de **2.200 produits "Bio & Forme"** Carrefour Belgique est le partenaire de la vie quotidienne. C'est ainsi que **650.000 clients par jour**, soit environ 80% des foyers en Belgique par an font leurs courses chez Carrefour.

Carrefour est un groupe international. Carrefour Belgique fait partie du Groupe Carrefour, un des leaders mondiaux du commerce alimentaire, qui emploie plus de **380 000 collaborateurs**. Présent dans plus de **30 pays** avec plus de **12.300 magasins**, le groupe a réalisé un chiffre d'affaires sous enseignes de **88,24 milliards d'euros** en 2017.

Les hypermarchés Carrefour proposent le plus large choix de produits alimentaires et non alimentaires au meilleur prix. Près de 130.000 références sont disponibles chaque jour. Carrefour propose l'assortiment de produits locaux le plus étendu de Belgique.

### **Medi-market**

Medi-market est une parapharmacie.



<https://medi-market.be/fr>

Medi-Market : points de vente physiques et en ligne pour une expérience optimale.

Medi-Market.be est le site de vente en ligne lié aux parapharmacies Medi-Market. Medi-Market est l'enseigne de parapharmacie du groupe belge Medicare-Market, actif dans les secteurs de la pharmacie et de la parapharmacie. Actuellement 12 points de vente Medi-Market ont été ouverts en Belgique (Docks Brussel, Evere, Gent, Gosselies, Mons, Nivelles, Rocourt, Schoten, Waterloo et Zemst) et au Luxembourg (Pommerloch et Schmiede). De nombreux nouveaux projets sont en chantiers pour 2017.

Fort de leur expertise dans le monde de la santé, leur objectif est (1) de permettre à leurs clients de prolonger l'expérience qu'ils ont eu dans leurs magasins physiques sur internet et, (2) d'offrir la possibilité à ceux qui ne peuvent pas se rendre dans un de leurs points de vente d'avoir accès à leur offre. Chez Medi-Market, ils se sont fixés comme mission de « rendre accessible au plus grand nombre la gamme la plus large de produits et de services de qualité supérieure en offrant les prix les plus bas » parce qu'ils sont convaincus que les meilleurs produits ne doivent pas forcément être chers, parce qu'ils ne veulent pas que vous ayez une mauvaise surprise lors de votre passage en caisse et parce que la qualité et l'expertise ne doivent pas être réservées aux privilégiés.

Concrètement, ils ont développé la parapharmacie autour de 5 grandes thématiques (Soins bébé – Soins en beauté - Bandagisterie - Médecines naturelles - Nutrition et diététique) en offrant : le plus grand choix pour que chacun trouve le produit qui lui convient le mieux (une sélection de 8.000 références présentes en magasin et plus de 20.000 produits de 500 marques disponibles via notre site de vente en ligne) ;

Les prix les plus bas (avec des remises allant de -10% à -50%) parce que le budget ne devrait pas être une contrainte en matière de santé ;



Les meilleurs conseils grâce à une équipe multidisciplinaire spécialisée (esthéticienne, diététicienne, naturopathe, etc.) qui alimentent notre blog, se tiennent à votre disposition pour répondre à vos questions et vérifie la qualité des produits qui vous sont proposés ;

La présence de pharmacie dans notre groupe et de pharmaciens dans nos parapharmacies est aussi une garantie de qualité et de conformité.

C'est ce que Medi-Market appelle « démocratiser l'expertise santé ». Une information complète et régulièrement mise à jour. Pour chaque produit, ils essayent de vous fournir le plus d'explications possibles, les clients trouvent ainsi les principales informations qui se retrouvent sur et / ou dans l'emballage. Ces notices et informations sont régulièrement mises à jour.

Mots d'ordre : Sécurité, Convivialité et Facilité.

### **Auto5**

Auto5 est un centre-automobile.

**Auto 5**

<https://www.auto5.be/fr/>

Il y a 50 ans, naissait en Belgique un nouveau concept, celui de centre-auto : Le concept du centre auto est une formule répandue partout dans le monde. En Belgique, Auto5 est la seule enseigne qui a réussi à imposer cette formule :

- Un magasin où l'on trouve tout pour équiper et entretenir son véhicule.
- Un atelier pour l'entretien et les réparations.

L'implantation idéale sur les plus grands centres commerciaux de Belgique fait de Auto5 la solution incontournable du "one stop shopping" : Tous les besoins automobiles, en un seul lieu, facile d'accès, avec parking et larges horaires d'ouverture et des services atelier avec ou sans rendez-vous.

Auto5 offre un large choix de produits destiné aux automobiles de toutes marques.

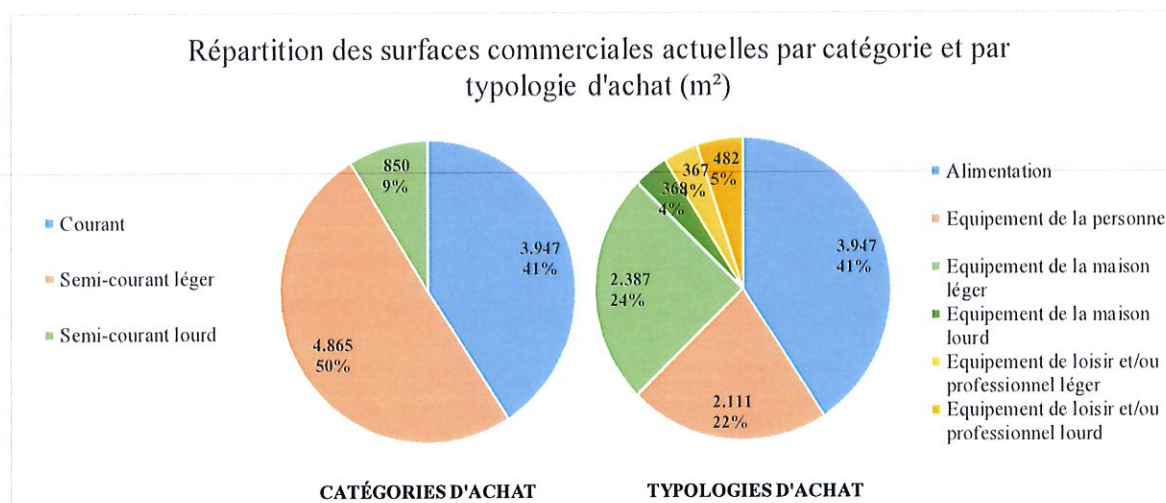
Auto5 compte aujourd'hui 52 magasins dont 13 exploités en franchise. Depuis 2002, L'enseigne fait partie du Mobivia Groupe, groupe international indépendant exploitant plusieurs enseignes, toutes dédiées au service à l'automobiliste et la mobilité en général.

Selon le mode d'emploi de Logic (V1.0) publié par la Direction des implantations commerciales, les commerces de détail peuvent être classés en trois catégories <sup>1</sup> :

- **Achat courant** (Produit de consommation courante) : Il s'agit principalement de commerces d'alimentation de type « supermarché » ayant pour caractéristiques un format important et la recherche d'une localisation à proximité de leur clientèle
- **Achat semi-courant léger** (Produits légers de consommation semi-courante) : Il s'agit essentiellement de commerces relatifs à l'équipement de la personne (vêtements, chaussures, accessoires, soins du corps, etc.), à l'équipement de la maison pour des produits légers (articles de ménage et décoration) et aux loisirs pour des produits légers (sport, librairie, multimédia, etc.).
- **Achats semi-courant lourd** (Produits lourds de consommation semi-courante) : Il s'agit essentiellement de commerces relatifs à l'équipement de la maison pour des produits lourds (meublier, appareils électroménagers, bricolage) et aux loisirs pour des produits lourds (transport, équipements, animaux).

D'après cette typologie, après réalisation, le projet serait composé de 3947 m<sup>2</sup> en achat courants, soit 41% du mix commercial, 4865 m<sup>2</sup> en achats semi-courants légers, soit 50% du mix commercial, et 850 m<sup>2</sup> en achats semi-courants lourds, soit 9% du mix commercial.

Cela correspond à 41% en alimentation, 22% en équipement de la personne, 25% en équipement de la maison léger, 4% en équipement de la maison lourde, 4% en équipement de loisir et/ou professionnel léger, et 5% en équipement de loisir et/ou professionnel lourd,



<sup>1</sup> Les définitions présentées ci-dessous sont issues du mode d'emploi Logic V1.0 publié par la Direction des Implantations Commerciales, Département du Développement Economique de la Région wallonne, page 56



## **VI. Montant total de l'investissement**

Etant donnée la nature de la demande, aucun investissement n'est prévu suite à celle-ci.

## **VII. Cartographies relatives à la localisation du projet (plan cadastral, plan de secteur, schéma de développement communal, schéma d'orientation locale, etc.)**

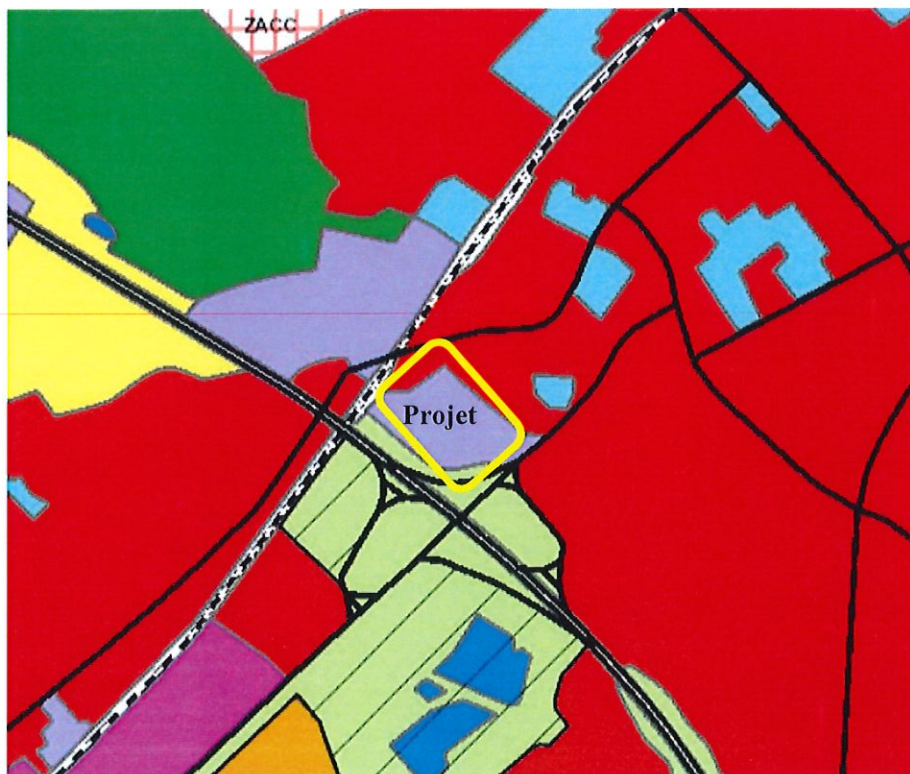
### **i. Plan de Secteur**

En ce qui concerne l'aménagement du territoire, le projet se trouve en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Wavre.

Selon l'article Art. D.II.29. du Code de Développement Territorial du 20 juillet 2016, la zone d'activité économique mixte est définie comme suit :

*« 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. »*

L'affectation projetée est donc compatible avec le plan de secteur.



## **ii. Schéma d'Orientation Local et Schéma de Développement Communal**

Le projet n'est pas situé au sein d'un **Schéma d'Orientation Local**.

La commune de Wavre ne dispose pas d'un **Schéma de Développement Communal**.

## **iii. Plan cadastral**

La présente demande concerne le changement de nature d'un ensemble commercial avec réduction de sa surface, dont la surface commerciale nette passerait de 10.800 m<sup>2</sup> à 9.662 m<sup>2</sup>, soit une diminution de 1.138 m<sup>2</sup> nets, situé Boulevard de l'Europe 3, 1301 Wavre, dans la localité de Bierges.

Le projet s'étend sur les parcelles cadastrées Wavre, Division 3, section D, n° 173h.

Le plan cadastral est repris ci-après.



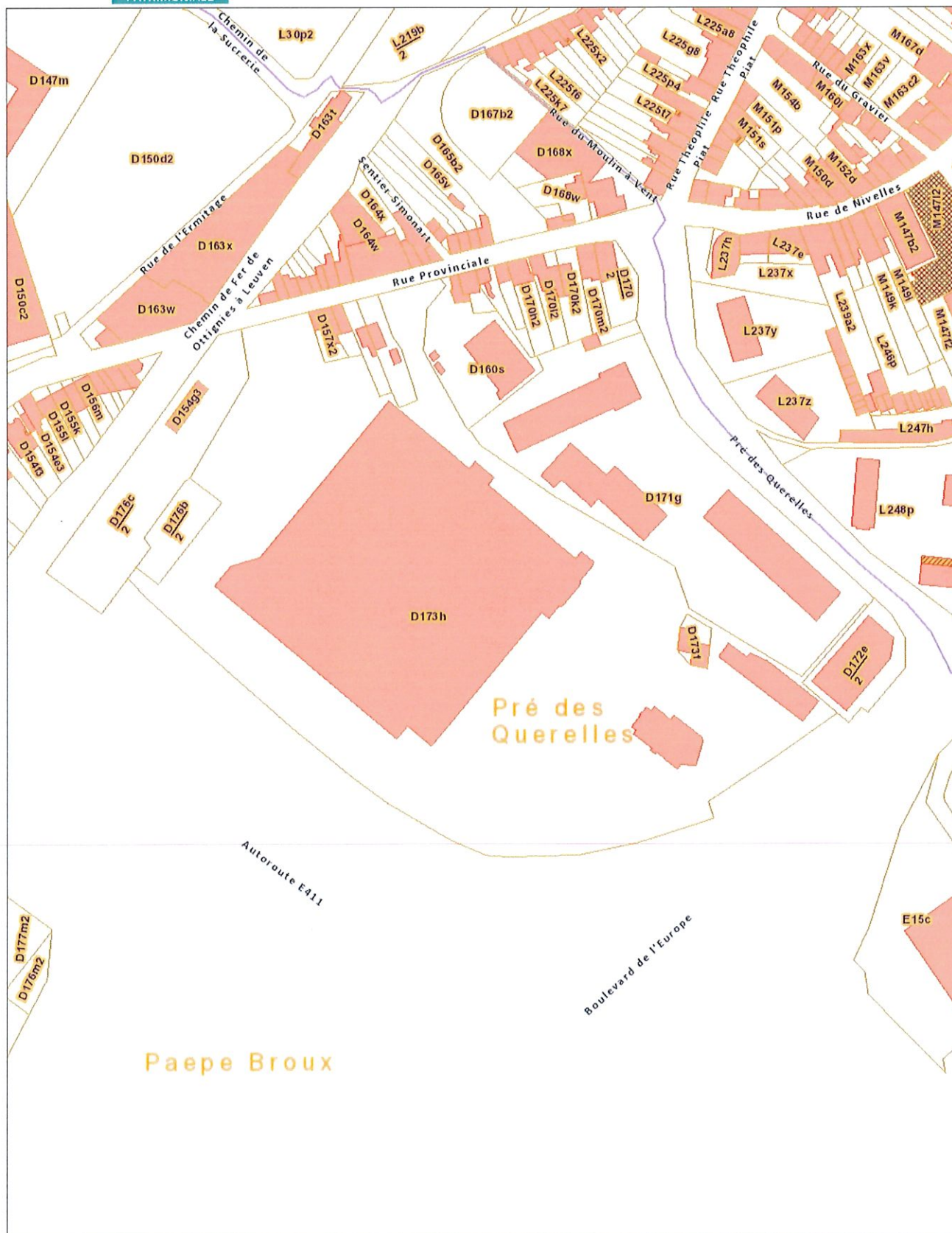
### Extrait du plan parcellaire cadastral

Centré sur :  
WAVRE 3 DIV/BIERGES/

### Situation la plus récente

Fait le 02/03/2020

Échelle : 1:2500



### VIII. *Tout document existant au niveau communal permettant d'évaluer correctement ledit projet (plan de mobilité, aménagement du territoire, schéma de développement commercial, etc.)*

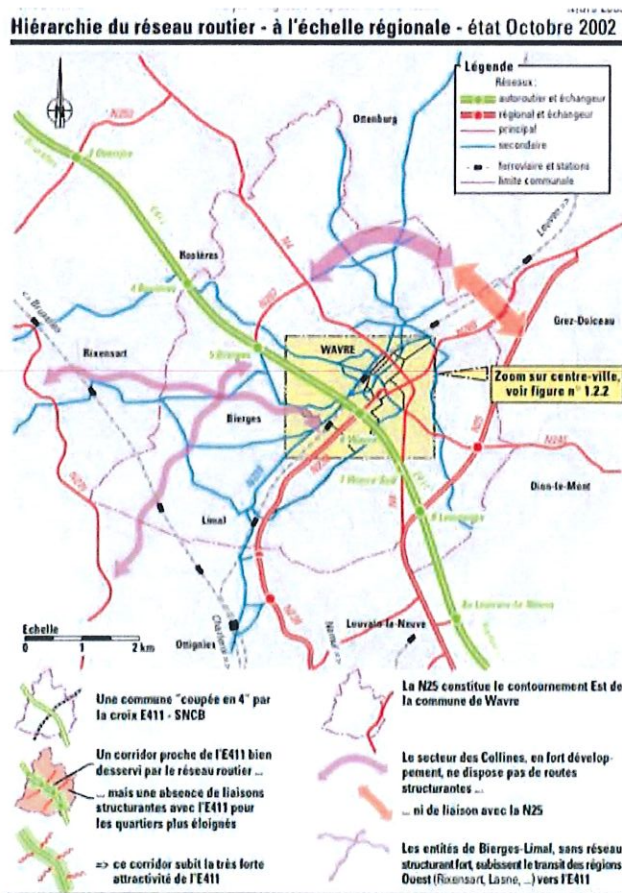
Au regard de l'objet de la demande, les points énoncés ci-après sont à titre informatif ;

Il ressort du diagnostic du **Plan de Sécurité Routière** de Wavre (réalisé par Transitec en mars 2004), que cette dernière est un pôle important du Brabant Wallon, en termes d'habitants, d'emplois, d'établissements scolaires.

Au niveau de la hiérarchie du réseau routier à l'échelle régionale, plusieurs caractéristiques sont mises en avant par le diagnostic, telles que :

- L'autoroute E411 coupe la commune dans un axe Nord-Ouest / Sud-Est et offre 4 échangeurs sur le territoire communal (Bierges, Wavre, Wavre-Sud, Louvranges) ;
- Le réseau régional est constitué par la **N238** et la **N25** qui présentent des rôles différents (**de pénétrante pour la première** et de contournement Est pour la seconde) ;
- Le réseau principal est constitué de routes nationales, qui traversent, pour la plupart, le centre Wavre (telles que la N4, la N268, la N243, la NB257, la N275).

Au vu de ce diagnostic, il est apparu plusieurs chaînons manquants au niveau du réseau principal, tel que l'absence de liaisons structurantes pour les quartiers ouest vers les réseaux structurants (Profondsart, Limal, Bierges) et l'absence de route structurante et de liaison à la N25 dans le secteur des Collines, alors en fort développement (zone industrielle nord).





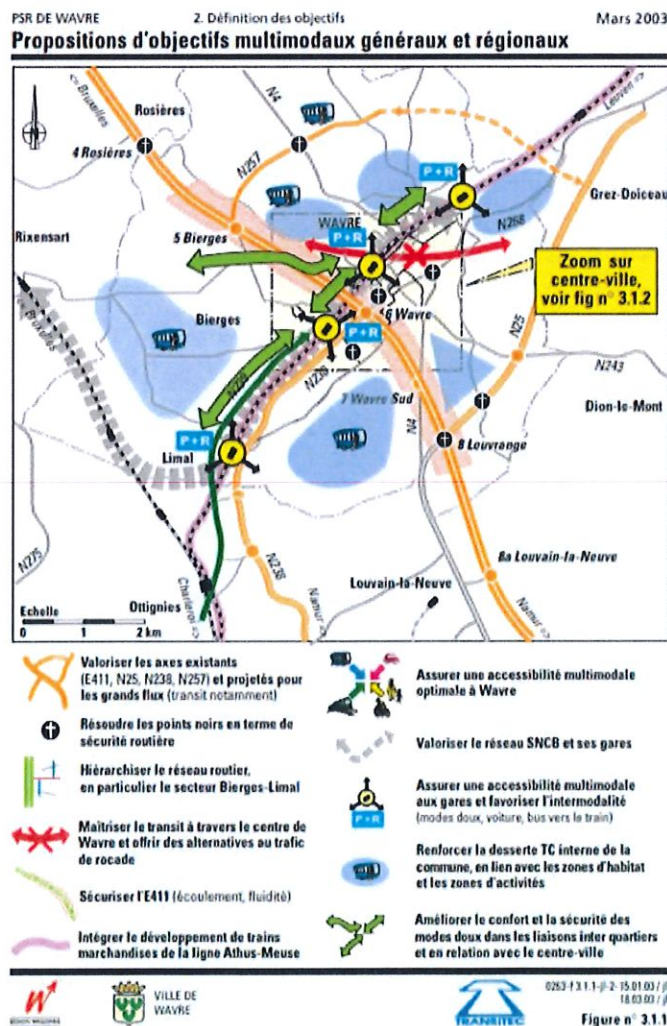
Les objectifs généraux et régionaux proposés par le PCM sont les suivants :

Au niveau du trafic autoroutier :

- Valoriser les axes existants (E411, N25, N238, N257) et projetés pour les grands flux de circulation ;
- Résoudre les points noirs en termes de sécurité routière ;
- Hiérarchiser le réseau routier, en particulier dans le secteur Bierges-Limal ;
- Maîtriser le transit à travers le centre de Wavre et offrir des alternatives au trafic de rocade ;
- Sécuriser l'E411.

Au niveau multimodal :

- Valoriser le réseau SNCB et la future boucle de raccordement directe à Bruxelles ;
- Assurer une accessibilité multimodale à Wavre, et plus spécifiquement aux gares ;
- Renforcer la desserte en transports en commun interne de la commune, en relation avec les zones d'habitat et les zones d'activités ;
- Améliorer le confort et la sécurité des modes doux dans les liaisons inter-quartier et en relation avec le centre-ville ;
- Intégrer le développement de trains marchandises de la ligne Athus-Meuse, au niveau de ses effets aux passages à niveau.



Plusieurs scénarios ont notamment été analysés afin de résoudre la problématique d'un contournement de Wavre, celui recommandé par le PCM étant un contournement complet (constitué de l'E411, de la N25 et de la N257 – Chaussée des Collines, prolongée au Sud jusqu'à la N25). Selon le PCM il permettrait de :

- Développer un véritable schéma de déplacement multimodal pour Wavre ;
- D'améliorer la sécurité routière des grands axes, mais aussi des voiries locales qui seraient soulagées ;
- Valoriser les alternatives à la voiture au centre (bus, rail, piétons, deux-roues, ...), dont le potentiel existant ne peut être révélé compte tenu des engorgements du centre-ville. Or, leur rôle sera essentiel pour participer aux efforts d'absorption des nouveaux flux générés.

Concernant le site d'implantation du projet, le PCM émet également des recommandations spécifiques pour la N238 – Boulevard de l'Europe.

- La sécurisation du carrefour de la Wastinne et de l'échangeur n°6 :
  - Par la création d'un échangeur complet à l'ouest, entre Wastinne et Limal. D'autres mesures sont prévues, telles que la fermeture du carrefour de la Wastinne par une berme centrale, la gestion des flux à l'échangeur n°6 côté Ouest par un carrefour à feux, ...
- La création d'un pont est proposée par-dessus les voies SNCB. Cet ouvrage permettra d'améliorer et de sécuriser les liaisons entre la N238 et la N239, mais aussi :
  - La suppression de deux passages à niveau dangereux ;
  - Le désenclavement de Bierges et de Limal ;
  - L'assainissement des mouvements de sortie de l'échangeur n°6 vers Wavre, en offrant un accès en tourne-à-droite vers le centre de Wavre ;
  - L'augmentation de la vitesse commerciale et donc de l'attraction des bus reliant Wavre à Ottignies et à Rixensart ;
  - La création d'itinéraires et de traversées cyclables sur des voiries moins fréquentées.

**Cette demande n'implique aucun changement d'un point de vue urbanistique ni d'un point de vue mobilité. Cette demande ne déroge donc pas aux différentes recommandations du PCM.**

## N238 : recommandations pour la sécurisation et l'accessibilité aux pôles

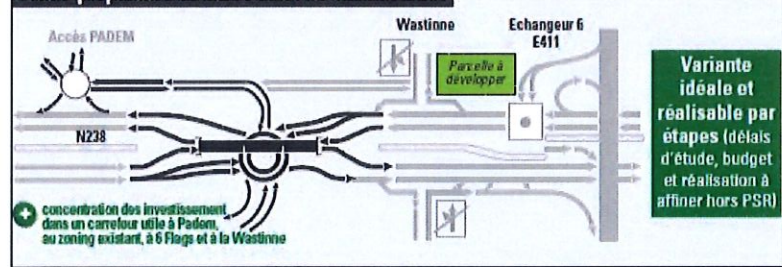
### Variante initiale "MET - Padem" :



### Mesure complémentaire proposée par le PSR à la Wastinne :

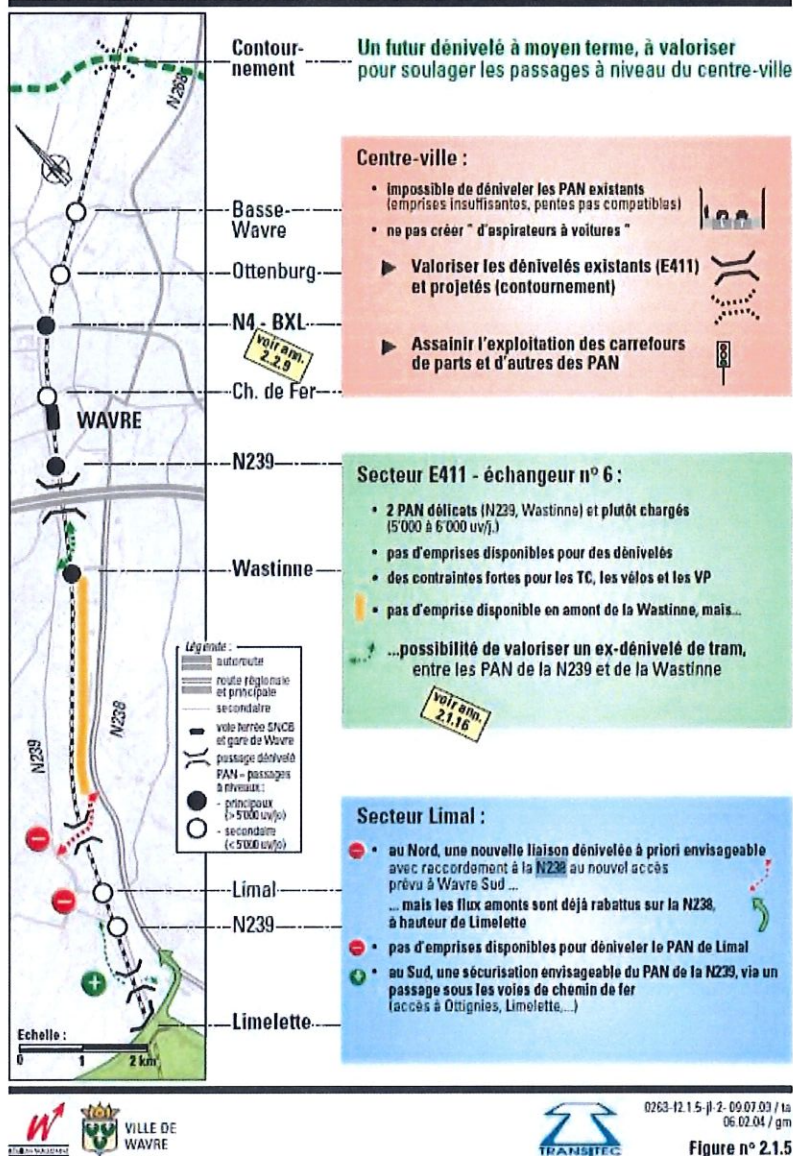


### Contre-proposition du MET : dénivelé intermédiaire





## Problématique des passages à niveaux (PAN) : perspectives de suppression



La commune de Wavre dispose d'un **Schéma Communal de Développement Commercial (S.C.D.C.)** depuis 2015, celui-ci connaît une mise à jour en cours de réalisation. Il analyse l'appareil commercial de Wavre et émet des recommandations via des fiches actions.

Etant données la nature de la demande et la situation du site, l'offre commerciale ne variera pas et n'aura dès lors aucun impact par rapport aux recommandations du SDC qui visent avant tout à maintenir l'attractivité de l'hypercentre de Wavre.

Concernant le pôle Boulevard de l'Europe, Le SDC recommande de maintenir les grandes enseignes, de privilégier l'alimentaire, l'équipement de la maison, les loisirs, les combustibles et le transport.

**IX. Plan masse de l'établissement de commerce de détail et de ses cellules identifiant la surface commerciale nette**

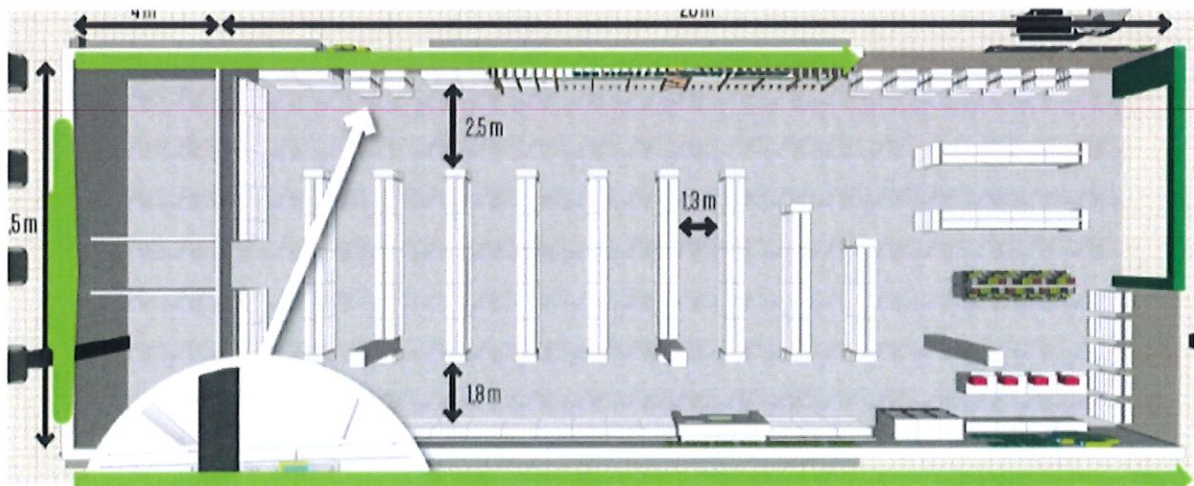
Le plan de masse est disponible en annexe.

**X. Représentation graphique ou photographique permettant de visualiser la future implantation dans son espace (modèles graphiques, plans, etc.)**

Ci-dessous, les 3D et photographies du site concerné par la présente demande.

**PROJET BIERGES**

**CARNE ASSOCIATES**















## **XI. Documents complémentaires permettant au demandeur de préciser ou documenter la justification au regard des critères suivants**

Tout document permettant d'étoffer la justification détaillée du projet au regard de chaque critère tels que définis par le Décret relatif aux implantations commerciales adopté par la Région wallonne le 5 février 2015 (MB18 février 2015) et les 8 sous-critères tels que spécifiés dans l'Arrêté du Gouvernement wallon précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale du 2 avril 2015 (MB28 avril 2015) est présenté ci-dessous :

### **1. Protection des consommateurs**

*Ce critère vient s'assurer de la protection des consommateurs afin de contrer le déséquilibre actuel entre l'offre et la demande commerciale, en favorisant la mixité commerciale et en évitant le risque de rupture d'approvisionnement de proximité.*

La loi du 21 décembre 2013 (MB 30 décembre 2013) « *Pratiques du marché et protection du consommateur* » insérée dans le Code de droit économique est entrée en vigueur le 31 mai 2014. Cette loi abroge la loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur (loi ayant été modifiée en dernier lieu le 10 juillet 2012) – exception faite des articles 110 à 113 (chapitre de l'action en cessation).

Elle vise principalement la réglementation des pratiques du marché et la protection du consommateur, sans préjudice des dispositions particulières y afférentes en vigueur dans certains secteurs, et la transposition de diverses directives du Parlement européen et des Conseils.

Cette loi explique et précise des matières diverses que sont :

- Les conditions d'information du marché : obligation générale d'informer le consommateur, la dénomination, la composition et l'étiquetage des biens et services, l'indication des quantités, la publicité comparative, les promotions en matière de prix et diverses dispositions.
- Les contrats avec les consommateurs : contrats à distance, contrats hors établissement, ventes publiques, offre conjointe, clauses abusives, bon de commande, documents justificatifs, reconduction du contrat.
- Les pratiques interdites : pratiques commerciales déloyales à l'égard des consommateurs, pratiques déloyales du marché à l'égard de personnes autres que les consommateurs, communications non souhaitées, vente à perte.
- Les accords collectifs de consommation.
- Les dispositions particulières en matière de dénomination enregistrées.

**Le promoteur du projet sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation en matière de protection du consommateur par les enseignes présentes au sein du projet.**

### a) Favoriser la mixité commerciale

*Dans l'intérêt des consommateurs, une mixité d'offres doit être permise au travers de deux objectifs : « favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achat courant/semi-courant léger/lourd) et maintenir et protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »<sup>2</sup>*

La présente demande concerne le changement de nature d'un ensemble commercial avec réduction de sa surface, dont la surface commerciale nette passerait de 10800 m<sup>2</sup> à 9662 m<sup>2</sup>, soit une diminution de -1138 m<sup>2</sup> nets, situé Boulevard de l'Europe 3, 1301 Wavre, dans la localité de Bierges.

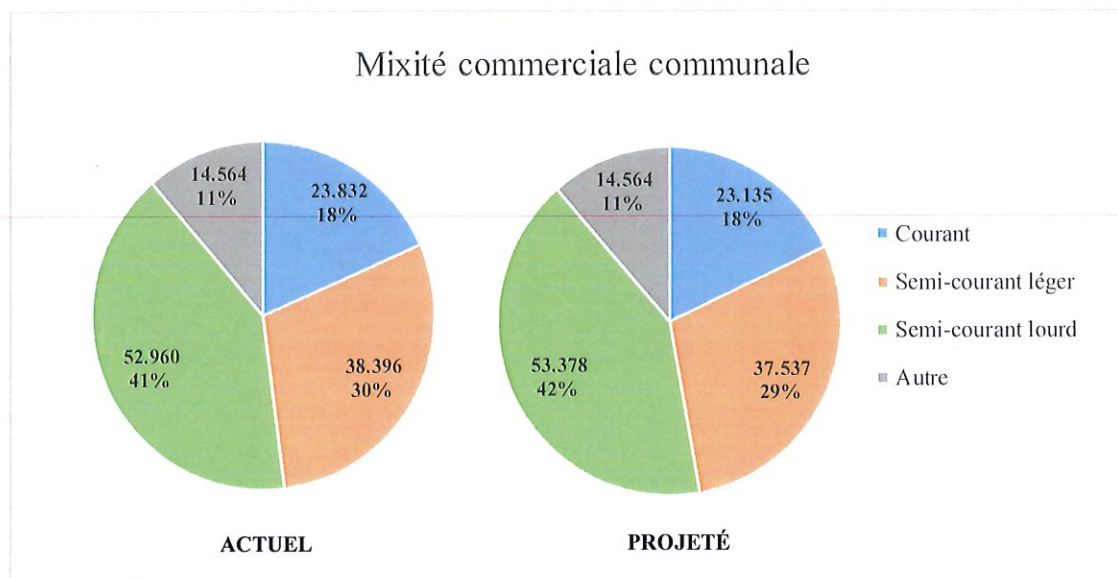
La présente demande concerne la volonté de réduire la surface commerciale de l'hypermarché Carrefour et de céder cette surface commerciale à l'enseigne Médi-Market en vue de créer une parapharmacie au sein de l'ensemble commercial. La présente demande permettra donc d'améliorer et de professionnaliser l'offre, en termes de soins du corps, au sein de l'hypermarché Carrefour.

#### Présentation de l'environnement du projet :

Le projet prend place dans la commune de Wavre, classée par LOGIC comme une commune d'agglomération comptant actuellement 3,85 m<sup>2</sup> de surface commerciale par habitant. Le projet est intégré dans les quartiers de Vallées, Parc industriel Sud-Wastinnes-Moulin, Querelles, Sablon, Wavre-Gare, Sainte-Anne-Borgendael, Quatre Chemins, qualifiés d'urbain peu dense.

Le projet s'insère dans le noyau commercial de Bierges, noyau classifié en Nodule de soutien d'agglomération.

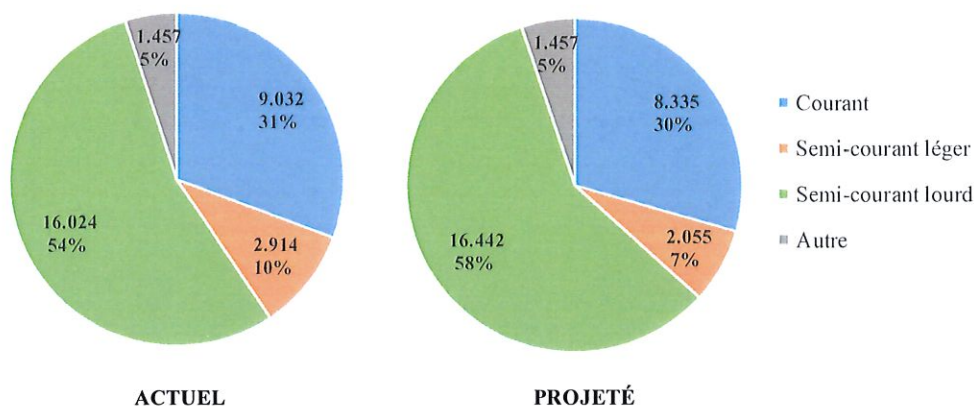
Les figures ci-dessous illustrent les informations fournies par LOGIC.



<sup>2</sup> Vade-Mecum Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales – politique des implantations commerciales en Wallonie, V1.0 publié par la Direction des Implantations Commerciales, Département du Développement Economique de la Région wallonne, page 83



### Mixité commerciale du nodule



Le projet est intégré dans les quartiers de Vallées, Parc industriel Sud-Wastinnes-Moulin, Querelles, Sablon, Wavre-Gare, Sainte-Anne-Borgendael, Quatre Chemins, qualifiés de urbain peu dense.

Le projet s'insère dans le noyau commercial de Bierges, noyau classifié en Nodule de soutien d'agglomération.

Le site, d'une surface commerciale totale projetée de 9662 m² nets, représente 7,36% de la surface commerciale nette de l'entièreté de la commune de Wavre, et 34,51% de la surface commerciale nette de l'entièreté du nodule de Bierges.

Le projet, concernant uniquement la diminution de la surface commerciale de -1138 m² nets, représente une diminution de -0,86% de l'équipement commercial communal, et une diminution de -3,91% de l'équipement commercial du nodule.

Plus précisément, pour la commune, le projet entrainera une diminution de l'équipement courant à hauteur de -2,92%. Pour les achats semi-courants légers, le projet entrainera une diminution de l'équipement commercial à hauteur de -2,24%. Enfin, en ce qui concerne les achats semi-courants lourds, le projet entrainera une augmentation de l'équipement commercial à hauteur de 0,79%.

En ce qui concerne le nodule de Bierges, le projet entrainera une diminution de l'équipement courant à hauteur de -7,72%. Pour les achats semi-courants légers, le projet entrainera une diminution de l'équipement commercial à hauteur de -29,48%. Enfin, en ce qui concerne les achats semi-courants lourds, le projet entrainera une augmentation de l'équipement commercial à hauteur de 2,61%.

En réalité, les chiffres ci-dessus sont liés à une taille réelle pour l'hypermarché Carrefour qui est inférieure à la taille autorisée. De ce fait, les différents changements de répartition commerciale sont dûs à cette différence entre la taille réelle et la taille autorisée ; alors qu'en réalité, au vu de la nature de la demande, aucune modification du mix commercial n'est liée à la demande. **Cette demande n'affecte pas donc l'équilibre commercial de la commune ni du nodule.**

## **b) Eviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité**

*Dans l'intérêt du consommateur, un équilibre dans l'offre commerciale doit prédominer et ce à travers deux objectifs : « promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour un certain type d'achat (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd) » et « d'éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné. »*

Afin d'analyser l'adéquation du projet avec la situation commerciale au sein de la commune et de l'agglomération d'implantation du projet, le Schéma Régional de Développement Commercial (S.R.D.C.) a été analysé.

Le **Schéma Régional de Développement Commercial (S.R.D.C.)** approuvé par le Gouvernement wallon le 27 novembre 2014, préconise, pour l'agglomération de Wavre de : *Recentrer exclusivement les nouveaux développements commerciaux sur le centre-principal (Wavre-Centre). Eviter le développement de nouveaux nodules commerciaux (attention aux nombreuses émergences au sud de Wavre) et, a contrario, favoriser le transfert de l'offre dispersée dans les nodules existants.*

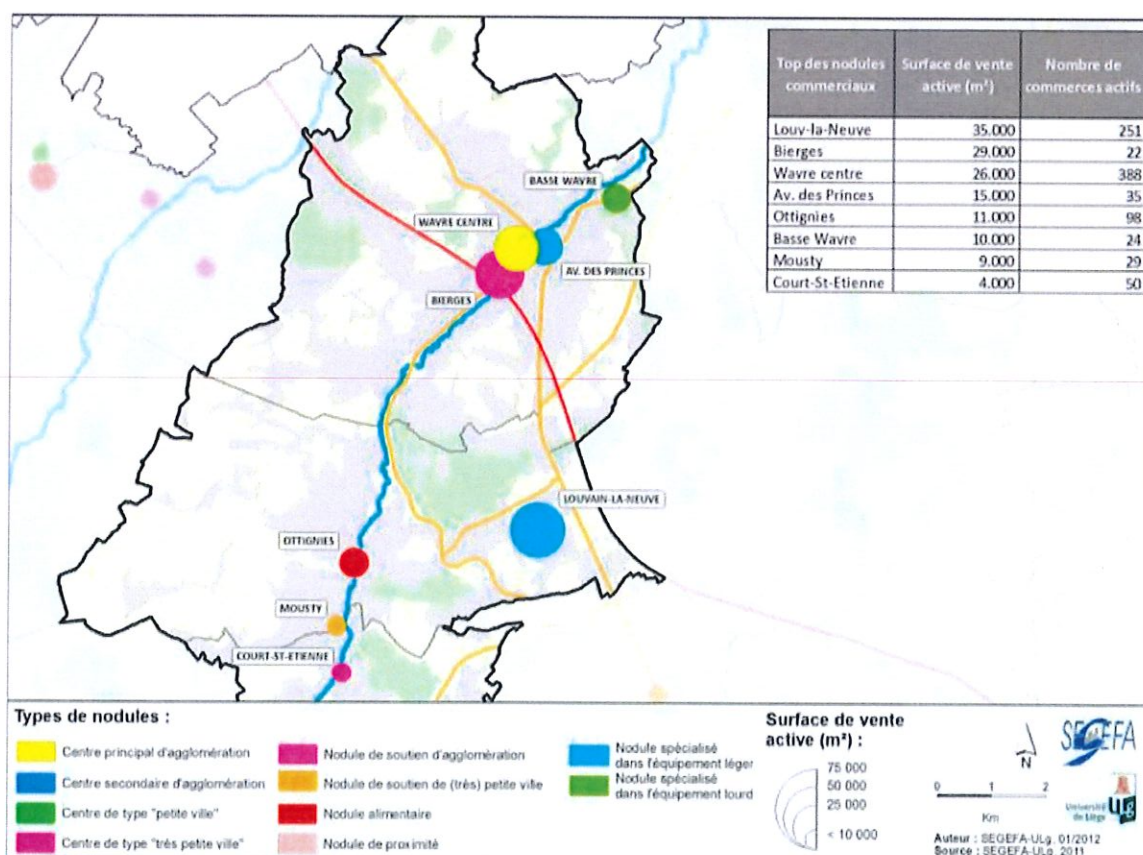
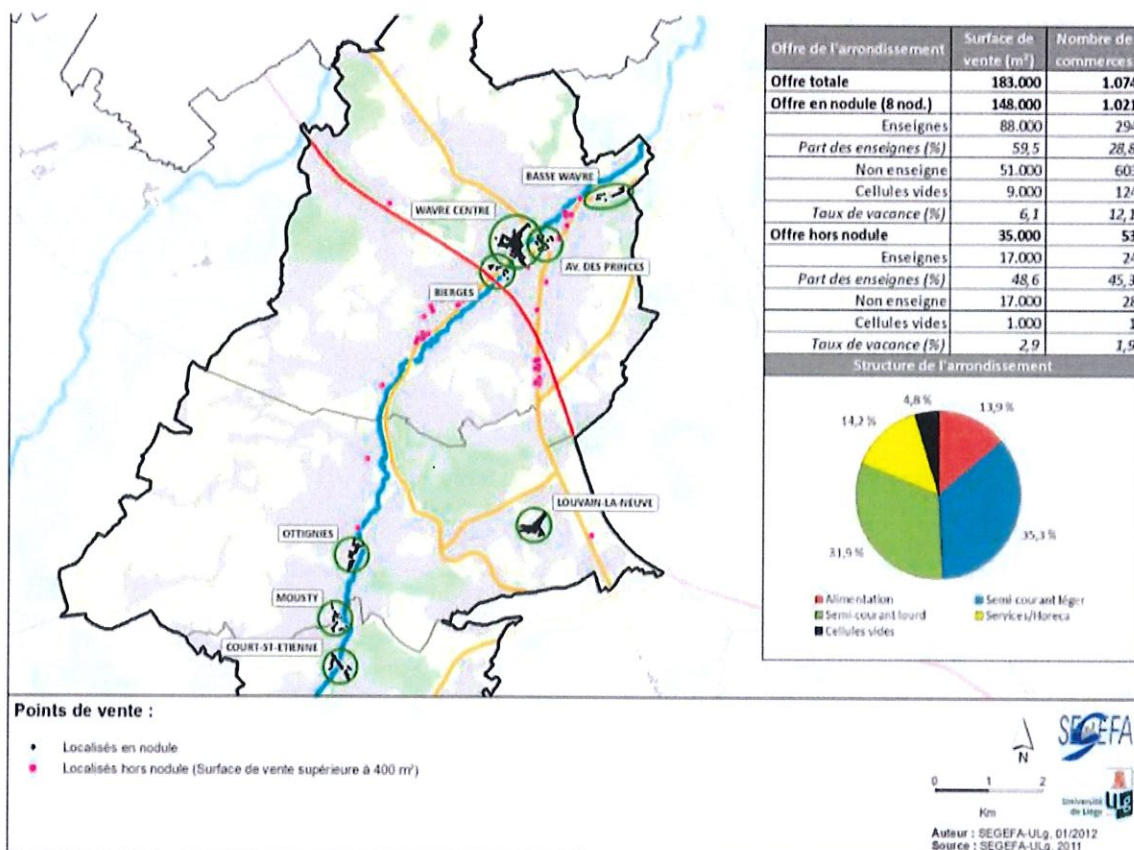
Aussi le **S.R.D.C.** donne les forces et faiblesses de l'agglomération de Wavre.

**Forces :** *« Poids commercial considérable de l'agglomération marqué par un taux d'équipement très élevé ; Existence du shopping center de l'Esplanade renforçant l'attractivité globale de l'agglomération ; Dynamique globale de la fonction commerciale marquée par de très faible taux de vacance. »*

**Faiblesses :** *« Pas de vision d'ensemble du développement commercial se marquant par un déséquilibre dans la répartition de l'offre ; Concurrence interne forte où le centre principal a perdu son statut de moteur commercial au profit du nodule de LLN-Esplanade. »*

Le projet ne déroge pas au S.R.D.C étant donné que celui-ci ne prévoit pas de création de nouveau développement commercial en périphérie. **Ce projet vise avant tout à transférer une offre commerciale existante en une offre équivalente au sein du même pôle commercial. Cette demande n'entraîne dès lors, aucun impact sur le centre-principal de Wavre.**

Ci-après des extraits du S.R.D.C. concernant l'offre commerciale de l'agglomération de Wavre.



Cartographie de Wavre dans le S.R.D.C.



## i. Bassin de consommation

Une structuration du territoire wallon en bassins de consommations a été effectuée sur base des résultats de l'enquête MOVE<sup>3</sup> et est présentée dans l'outil LOGIC.

Un bassin de consommation a été réalisé pour chaque type d'achat (courant, semi-courant léger, semi-courant lourd). Ces bassins correspondent au territoire, au sein duquel la population résidente effectue l'essentiel de ses achats.

Les différentes caractéristiques des bassins de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve telles qu'indiquées dans l'outil LOGIC sont reprises dans le tableau ci-dessous.

<i>Nom du bassin</i>	Wavre-Louvain-la-Neuve	Wavre-Louvain-la-Neuve	Wavre-Louvain-la-Neuve
<i>Type de bassin</i>	Courant	Semi-courant léger	Semi-courant lourd
<i>Etat du bassin</i>	Forte sous-offre	Forte Sous-offre	Sous-offre
Surface d'équipement spécialisé (m²)	54.835	88.940	101.920
Nombre d'habitants	135.217	211.284	184.529
Taux équipement commercial actuel (m²/100 hab.)	40,6	42,1	55,2
Taux équipement moyen wallon (m²/100 hab.)	33,9	43,4	62,5
Comparaison taux équipement bassin / région	6,65	-1,30	-7,27
Taux équipement commercial projeté (m²/100 hab.)	40,04	41,69	55,46
Evolution des m² du bassin en %	-1,27%	-0,97%	0,41%

Pour les achats courants, le projet viendra diminuer l'offre du bassin à hauteur de 1,27%. Pour les achats semi-courants légers, le projet viendra diminuer l'offre du bassin à hauteur de 0,97%. Enfin, pour les achats semi-courants lourds, le projet viendra augmenter l'offre du bassin à hauteur de 0,41%.

En réalité, au vu de la nature de la demande, aucune modification du mix commercial n'est lié à la demande. **Cette demande n'affecte pas donc l'équilibre commercial des bassins de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve.**

<sup>3</sup> Recherche mettant en évidence le comportement spatial d'achat des ménages wallons (les habitudes de déplacement de la demande commerciale). Pour plus d'informations, voir le site internet de la Direction des Implantations Commerciales

[http://economie.wallonie.be/Dvlp\\_Economique/Implantations\\_commerciales/LOGICMove.html](http://economie.wallonie.be/Dvlp_Economique/Implantations_commerciales/LOGICMove.html)



## **ii. Zone de chalandise potentielle du projet**

La délimitation de la zone d'attraction potentielle du projet repose sur les méthodes géomarketing, c'est-à-dire l'analyse de l'accessibilité automobile du projet en conditions normales de circulation. Ces paramètres sont intégrés dans un Système d'Information Géographique (SIG). Dans cette étude, compte tenu du caractère local du projet, nous nous baserons sur l'accessibilité automobile en 10 et 15 minutes pour déterminer la zone d'attraction potentielle du projet.

- Au Nord, la zone va au-delà de la limite régionale et atteint la périphérie Sud de Bruxelles-Capitale ;
- Au Sud, la zone s'étire en direction de Gembloux via la N4 ;
- A l'Est, la zone englobe Grez-Doiceau ;
- A l'Ouest, la zone englobe Ottignies – Louvain-la-Neuve.

La première carte ci-après présente la localisation du projet par rapport aux principaux axes de circulation et la seconde présente les courbes isochrones 5 et 10 minutes telles qu'exposées ci-avant.



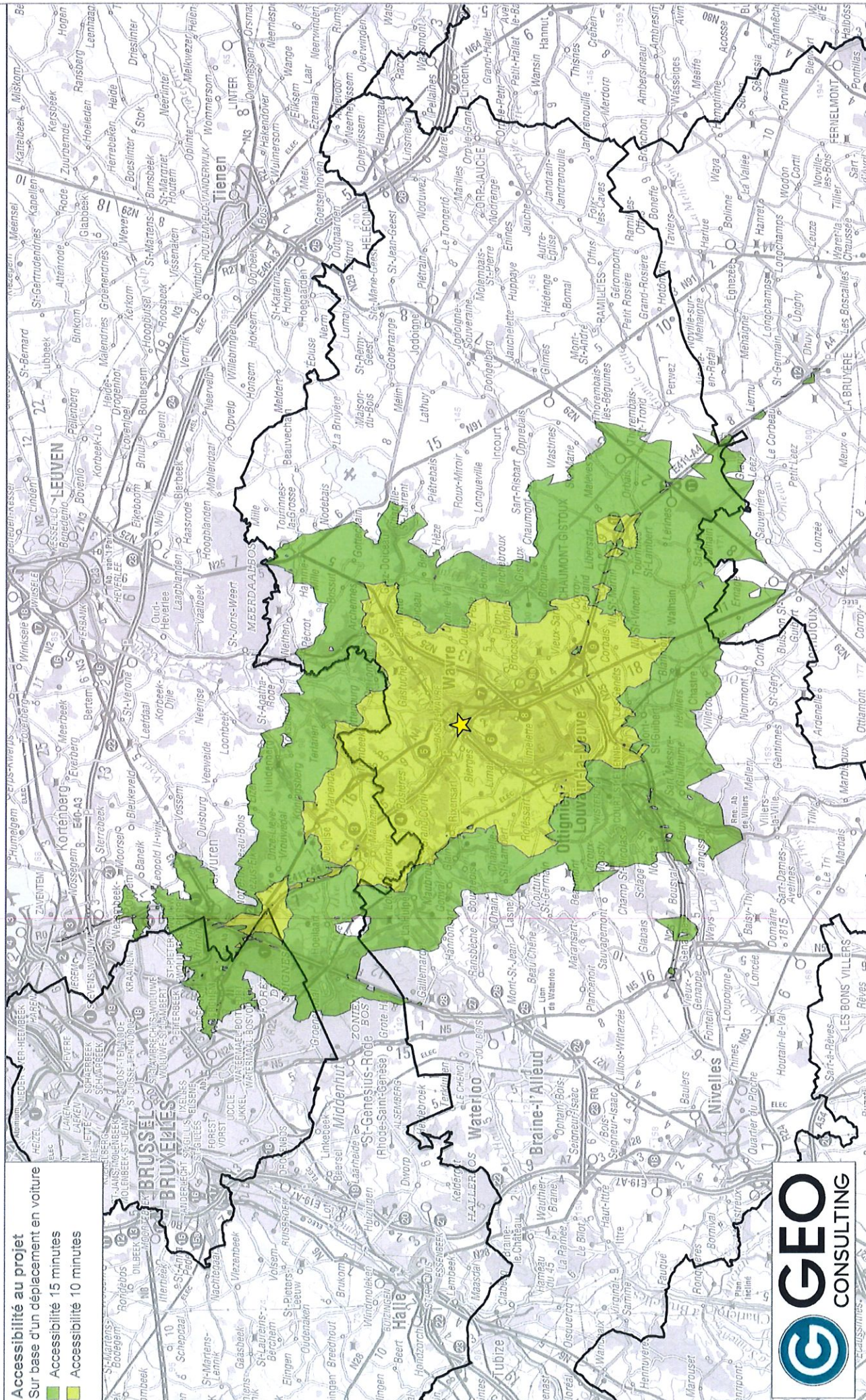
# Localisation du projet au sein des principaux axes routiers



# Accessibilité au projet

Accessibilité au projet  
Sur base d'un déplacement en voiture

- Accessibilité 15 minutes
- Accessibilité 10 minutes





La zone de chalandise totalise plus de 240.000 habitants : plus de 93.000 en zone primaire (0 – 10 minutes) et plus de 146.000 en zone secondaire (10-15 minutes).

La zone de chalandise a enregistré une croissance démographique supérieure, de l'ordre de 8,55 %, en rapport avec l'évolution décennale régionale (5,74%). D'ici 2030, l'Iweps prévoit, pour la zone d'attraction 15 minutes du projet, encore une augmentation démographique de 1,7%.

Le taux de chômage BIT est inférieur à celui que connaît la région wallonne (7,3 contre 10,7%). Le pouvoir d'achat de la population de la zone est supérieur à la moyenne wallonne (respectivement 21.263 et 16.081 €/habitant/an).

Caractéristiques de la population au sein de la zone de chalandise

	Zone primaire	Zone secondaire
Population (INS 2017)	93.499	146.544
Ménages (INS 2017)	39.778	59.557
Taille moyenne des ménages (INS 2017)	2,35	2,46
Évolution démographique (INS 2004-2017)	6,93%	9,61%
Revenu moyen par habitant, en k€ (INS 2017)	20,602	21,685
Perspective de population en 2030 (Iweps)	97.106	147.025
Evolution démographique 2017-2030	3,9%	0,3%
Taux de chômage (INS 2016)	7,6%	7,1%

Caractéristiques de la population au sein de la zone de chalandise potentielle en comparaison avec la Région

	Zone de chalandise	Région wallonne	Indice comparatif - Zone de chalandise/Région	
Population (INS 2017)	240.044	3.574.538		
Ménages (INS 2017)	99.335	1.543.044		
Taille moyenne des ménages (INS 2017)	2,42	2,32	Ratio :	4,3%
Évolution démographique (INS 2004-2017)	8,55%	5,74%	Différentiel :	2,81%
Revenu moyen par habitant, en k€ (INS 2017)	21,263	16,081	Ratio :	32,2%
Perspective de population en 2030 (Iweps)	244.131	3.803.876		
Evolution démographique 2017-2030	1,7%	6,4%	Différentiel :	-4,7%
Taux de chômage (INS 2016)	7,3%	10,7%	Différentiel :	-3,4%

Les cartes suivantes permettent d'analyser quartier par quartier les principales caractéristiques de la population de la zone de chalandise.

# Potentiel de croissance au sein de la zone d'attraction

Evolution démographique décennale (en %)

Analyse par secteur statistique

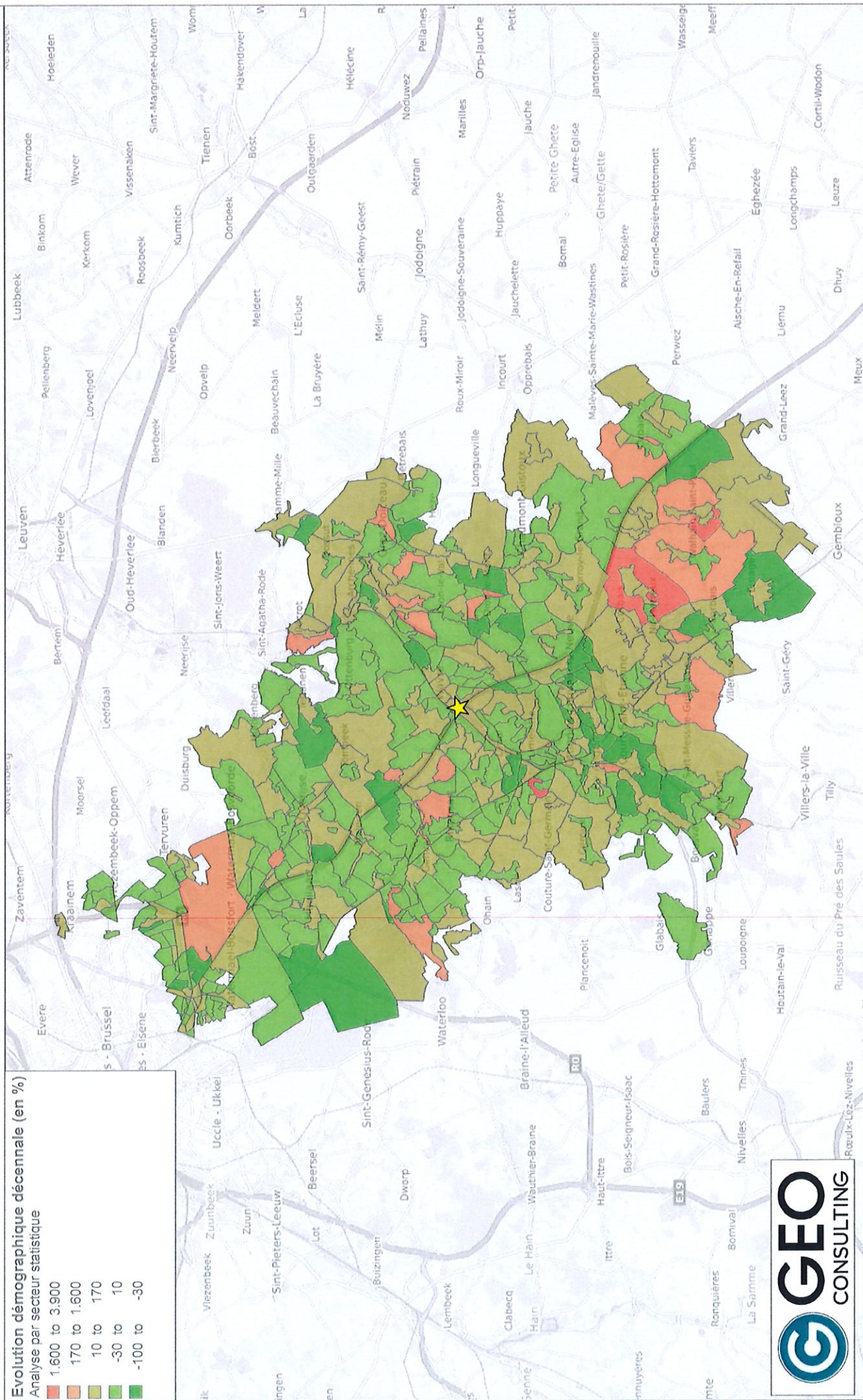
1,600 to 3,900

170 to 1,600

10 to 170

-30 to 10

-100 to -30





# Densité de population au sein de la zone d'attraction

Nombre d'habitants par km²

Analyse par secteur statistique

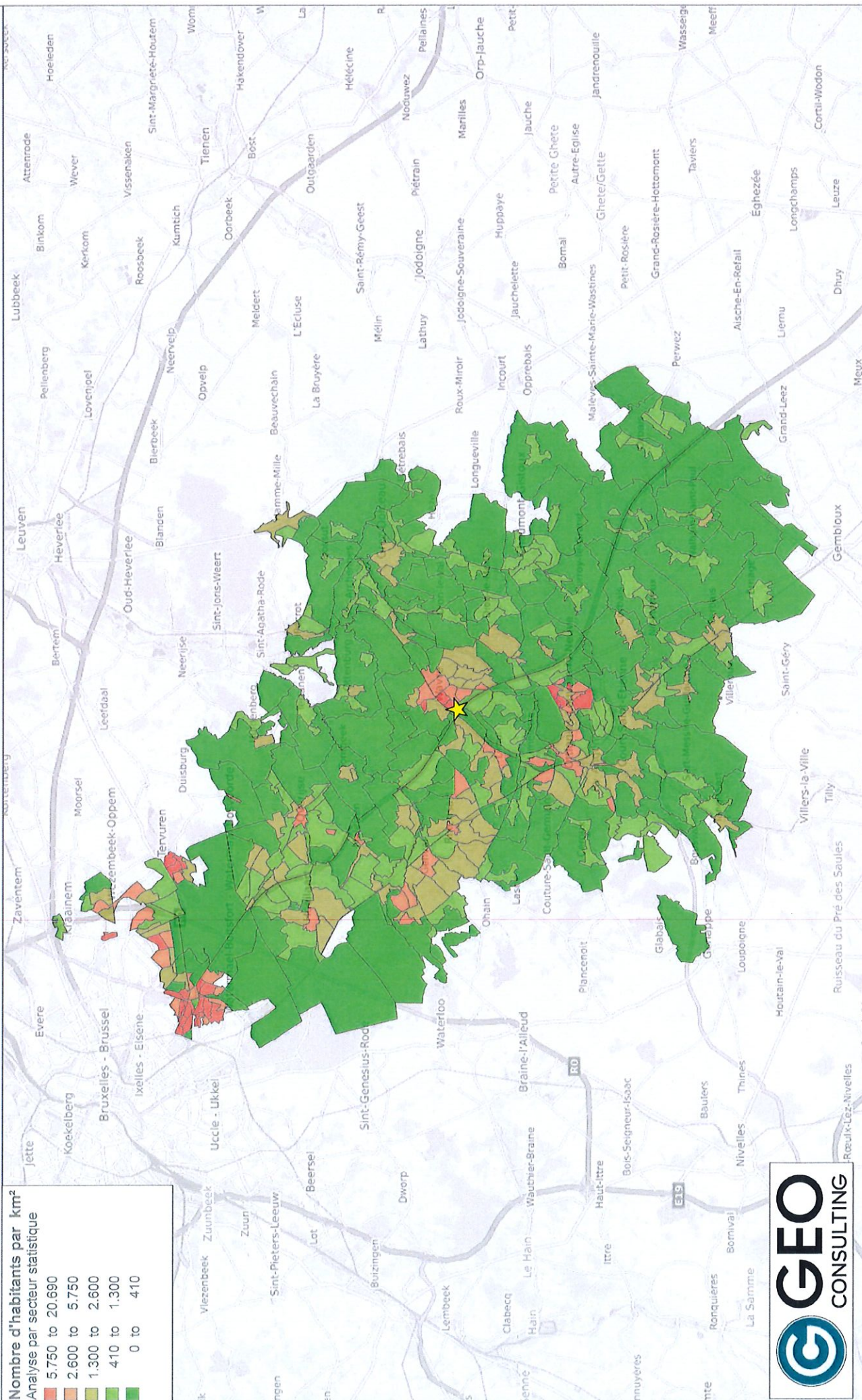
5.750 to 20.690

2.600 to 5.750

1.300 to 2.600

410 to 1.300

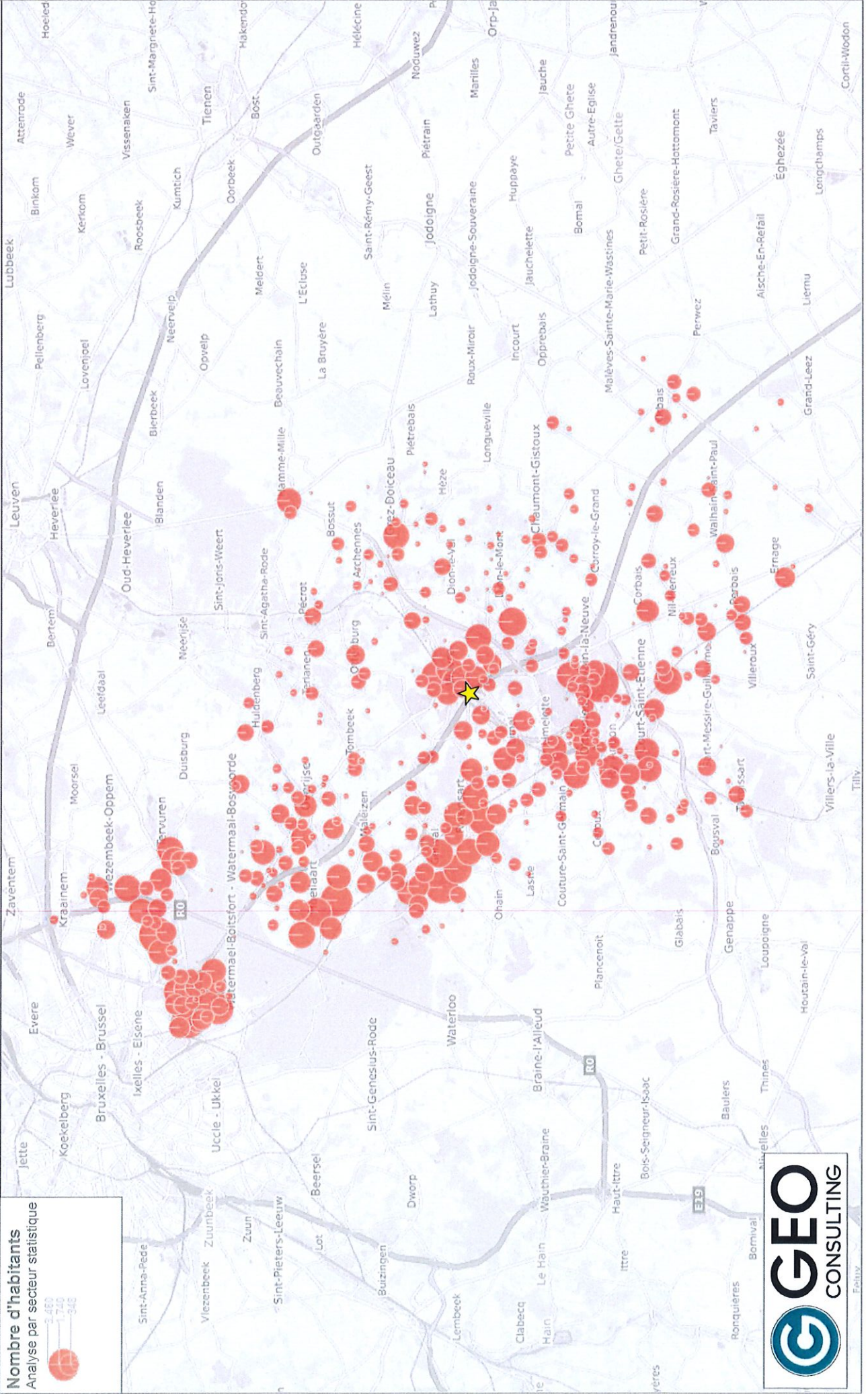
0 to 410





# Potentiel clients au sein de la zone d'attraction

Nombre d'habitants  
Analyse par secteur statistique





# Niveau de vie au sein de la zone d'attraction

Revenu moyen annuel par habitant (€)

Analyse par secteur statistique

- 26.760 to 52.620
- 21.580 to 26.760
- 17.070 to 21.580
- 5.160 to 17.070
- 0 to 5.160





## 2. Protection de l'environnement urbain

*Ce critère vise à « éviter un déséquilibre entre la fonction commerciale et les autres fonctions intrinsèques au bon développement d'une ville et/ou d'une commune rurale. »<sup>4</sup>*

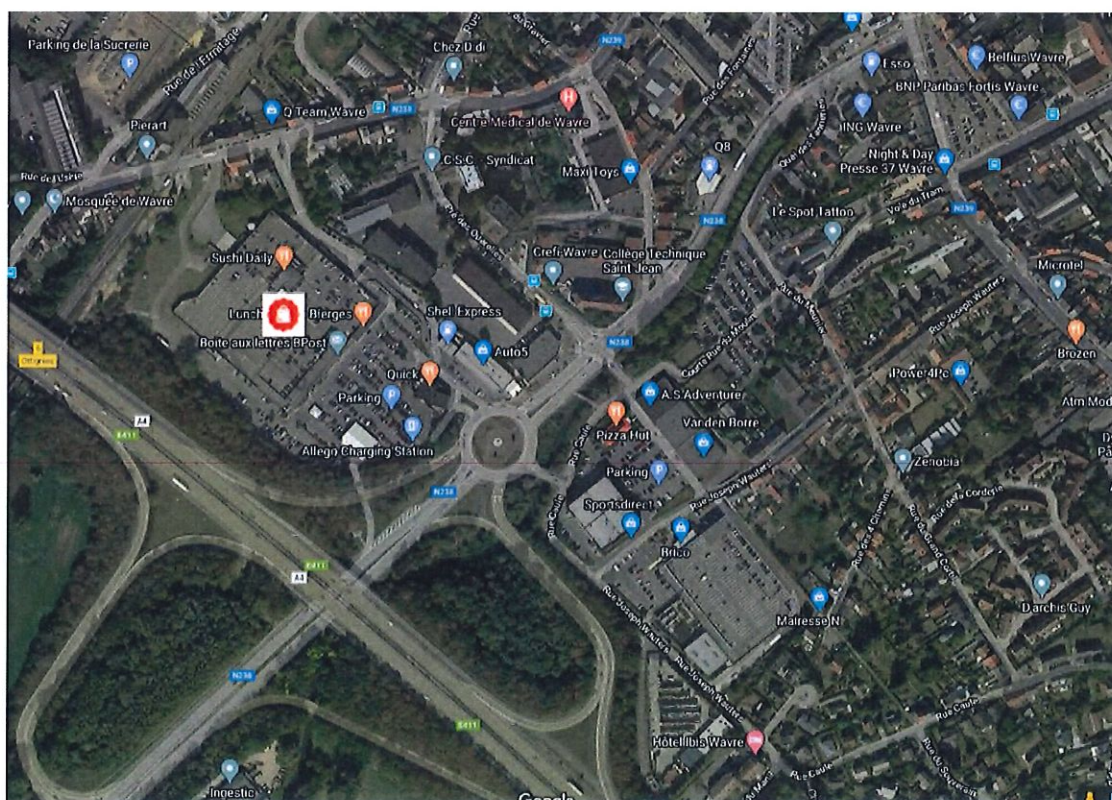
a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, telle qu'elle porterait atteinte au cadre de vie des quartiers existants ou à venir

*La volonté est d'éviter tout risque de déséquilibre entre les différentes fonctions urbaines (commerces, logements, bureaux, services aux personnes et aux entreprises, horeca, lieux publics, industries, bâtiments agricoles, espaces non bâtis,...), tout en redynamisant le centre-ville.*<sup>5</sup>

La zone d'implantation du projet est classée comme urbain dense par Logica.

L'environnement immédiat du site est composé de surfaces bâties denses à peu denses, dans lesquelles on retrouve une majorité de commerces (Brico, Leen Bakker, AS Adventure, Vanden Borre, Sport Direct, Heytens, etc.), une école, un centre médical, et un grand nombre d'habitations situées au nord du site. Le centre-ville de Wavre est situé à 600 mètres à pied.

Au vu du contexte de la présente demande et puisqu'aucune modification urbanistique ou fonctionnelle n'est demandée, la demande ne risque pas de porter atteinte au cadre de vie du quartier.



Quartier du projet (Source : Google Earth)

<sup>4</sup> Vade-Mecum Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales – politique des implantations commerciales en Wallonie, V1.0 publié par la Direction des Implantations Commerciales, Département du Développement Economique de la Région wallonne, page 84



**b) Insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type du point de vente dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain**

*Il s'agit de : « garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique et d'optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive du bâti. »<sup>6</sup>*

Le site, d'une surface commerciale totale projetée de 9662 m<sup>2</sup> nets, représente 7,36% de la surface commerciale nette de l'entièreté de la commune de Wavre, et 34,51% de la surface commerciale nette de l'entièreté du nodule de Bierges.

Le projet, concernant uniquement la diminution de la surface commerciale de -1138 m<sup>2</sup> nets, représente une diminution de -0,86% de l'équipement commercial communal, et une diminution de -3,91% de l'équipement commercial du nodule.

Plus précisément, pour la commune, le projet entraînera une diminution de l'équipement courant à hauteur de -2,92%. Pour les achats semi-courants légers, le projet entraînera une diminution de l'équipement commercial à hauteur de -2,24%. Enfin, en ce qui concerne les achats semi-courants lourds, le projet entraînera une augmentation de l'équipement commercial à hauteur de 0,79%.

En ce qui concerne le nodule de Bierges, le projet entraînera une diminution de l'équipement courant à hauteur de -7,72%. Pour les achats semi-courants légers, le projet entraînera une diminution de l'équipement commercial à hauteur de -29,48%. Enfin, en ce qui concerne les achats semi-courants lourds, le projet entraînera une augmentation de l'équipement commercial à hauteur de 2,61%.

En réalité, les différents changements de répartition commerciale sont dus à cette différence entre la taille réelle et la taille autorisée ; alors qu'en réalité, au vu de la nature de la demande, aucune modification du mix commercial n'est liée à la demande. **La présente s'implante donc bien dans la dynamique du modèle urbain, qui ne sera pas affecté par la régularisation de l'ensemble commercial.**

Le projet n'entraîne pas de dispersion excessive du bâti, étant donné que le projet s'implante dans une cellule existante.

---

<sup>6</sup> Vade-Mecum Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales – politique des implantations commerciales en Wallonie, V1.0 publié par la Direction des Implantations Commerciales, Département du Développement Economique de la Région wallonne, page 84  
<sup>6</sup> Idem

### 3. Politique de l'emploi

*Il s'agit de « toutes les mesures pouvant être mises en œuvre afin de maintenir et de développer des emplois de qualité dans le cadre des implantations commerciales. »<sup>7</sup>*

#### a) Densité de l'emploi

*Il s'agit de « faciliter la création d'emplois en accord avec la politique sociale et économique de la région (nombre total, rapport à la superficie commerciale prévue) et assurer des emplois durables. »<sup>8</sup>*

L'ensemble commercial, dans sa situation actuelle, emploie 70 personnes à temps plein et 186 personnes à temps partiel, pour un total de 167 équivalents temps plein. Cela correspond à un total de 256 emplois, soit un emploi par 37,7 m<sup>2</sup> de commerce ou encore 26,5 emplois par 1.000 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette. Les taux d'emplois du site sont donc nettement supérieurs aux moyennes régionales et aux recommandations du S.R.D.C. (recommandation de 22 emplois par 1.000 m<sup>2</sup> nets).

Il est par ailleurs important de noter que la réduction de surface de l'Hypermarché Carrefour, au profit de l'implantation du Medi-Market, n'a entraîné aucune suppression d'emploi chez Carrefour. Dès lors, l'implantation du Medi-Market a permis de générer 4 temps pleins supplémentaires.

Au sein de l'ensemble commercial, les emplois sont répartis comme suit :

Enseigne	SCN existante	Emplois		
		Temps pleins	Temps partiels	ETP
Hypermarché Carrefour	3.947	21	81	64
	1.744	10	36	28
	2.387	13	49	38
	368	2	8	6
	367	2	7	6
	70	1	2	2
Medi-Market	297	4	0	4
Auto 5	482	17	3	19
<b>Total</b>	<b>9.662</b>	<b>70</b>	<b>186</b>	<b>167</b>

7 Vade-Mecum Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales – politique des implantations commerciales en Wallonie, V1.0 publié par la Direction des Implantations Commerciales, Département du Développement Economique de la Région wallonne, page 85

8 Idem

## **b) Qualité et durabilité de l'emploi**

*Il s'agit d'« assurer des emplois durables et de qualité : « garantir le respect des conventions collectives du secteur dans les contrats commerciaux. »<sup>9</sup>*

### **Législation sociale et du travail :**

La législation sociale et du travail traite des différents aspects en lien avec l'emploi :

L'engagement du personnel se fait par le biais d'un contrat de travail qui contient les différentes clauses portant sur le type de rémunérations, le temps de travail, le cadre de travail, le bien-être au travail, etc.

Les rémunérations sont fixées par des barèmes (rémunération minimale) propres à chaque commission paritaire. Ces commissions paritaires sont des organes où représentants du patronat et des employés/ouvriers d'un secteur particulier définissent le cadre de travail dans ce secteur, les rémunérations, leur évolution, le temps de travail...

Les principales commissions paritaires rencontrées dans le commerce de détail sont :

- 201 : Commerce de détail indépendant
- 202 : Commerce de détail alimentaire
- 311 : Grandes entreprises de vente au détail (commerce dit « intégré » : au moins 50 travailleurs et moins de 3 branches commerciales)
- 312 : Grands magasins (minimum de 50 travailleurs et 3 types de produits différents)

Cette législation considère également les différents points de réglementation du travail tels que le jour de repos hebdomadaire, les heures supplémentaires, les temps partiels...

La législation belge garantit au travailleur un montant de rémunération minimale ainsi que divers droits tels que le congé de maternité/paternité/adoption, les congés annuels, le chômage temporaire, des conditions spéciales de protection du travailleur (protection de la maternité, représentants syndicaux...).

Les conditions de fin de contrat de travail sont également réglementées tant de façon collective (licenciement collectif, restructuration, faillite, etc.) qu'individuelle (licenciement, (pré-)pension,...).

Le travailleur comme l'employeur ont également le droit de se tourner vers le tribunal du travail en cas de litige ne pouvant être résolu d'un commun accord ou pour entériner celui-ci.

**Le demandeur sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail par les commerces qui seront accueillis au sein du projet.**



#### 4. Contribution à une mobilité plus durable

*Ce critère reprend toutes les « démarches qui favorisent une mobilité partagée, peu polluante et respectueuse de l'environnement ainsi que du cadre de vie. »<sup>10</sup>*

##### a) Mobilité durable

*Les objectifs sont : « favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services et de promouvoir l'accès à des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, Etc.) et par les transports en commun. »<sup>11</sup>*

Le projet s'intègre dans un quartier de type urbain dense, dans une commune de plus de 34.000 habitants.

La présente demande concerne le changement de nature d'un ensemble commercial avec réduction de sa surface, dont la surface commerciale nette passerait de 10800 m<sup>2</sup> à 9662 m<sup>2</sup>, soit une diminution de -1138 m<sup>2</sup> nets, situé Boulevard de l'Europe 3, 1301 Wavre, dans la localité de Bierges.

Le projet étant situé à proximité d'autres commerces, de services, d'HoReCa et d'habitations ; ce dernier a bien pour vocation de répondre à des besoins locaux et favorise la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions de services et d'habitats.

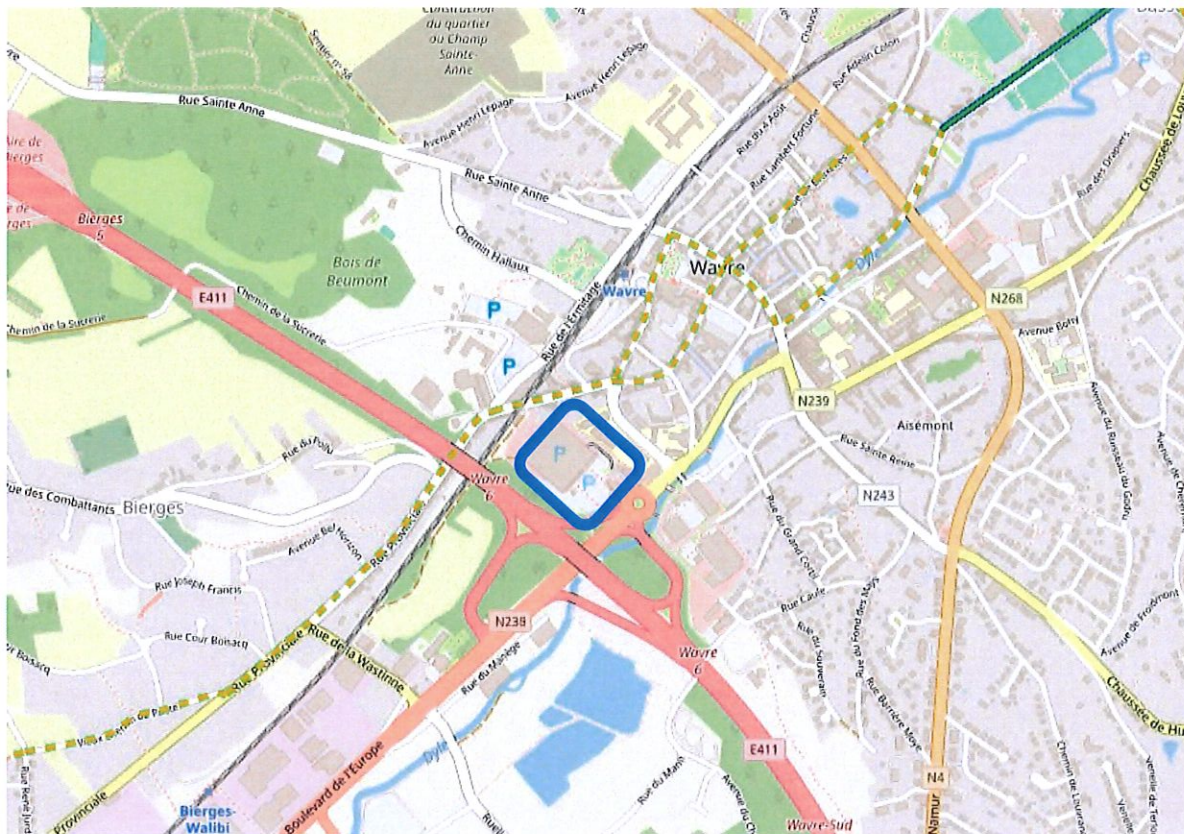
Le projet est très facilement accessible à pieds, en raison de la présence de trottoirs, de passages pour piétons et de passages sécurisés depuis les voiries avoisinantes ainsi qu'au sein du parking du site.

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. Cette liaison est illustrée sur l'extrait du RAVeL, ci-après.

---

<sup>10</sup> Vade-Mecum Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales – politique des implantations commerciales en Wallonie, V1.0 publié par la Direction des Implantations Commerciales, Département du Développement Economique de la Région wallonne, page 86

<sup>11</sup> Idem



*Extrait de la carte interactive du RAVeL*

Le site est également accessible en bus depuis 3 arrêts qui l'entourent : « WAVRE Boulevard de l'Europe », « WAVRE Rue T. Piat » et « BIERGES Pont Autoroute ». Ces arrêts sont desservis par 12 lignes de bus, jusqu'à 19 fois par heure, en semaine, entre 6h et 23h.

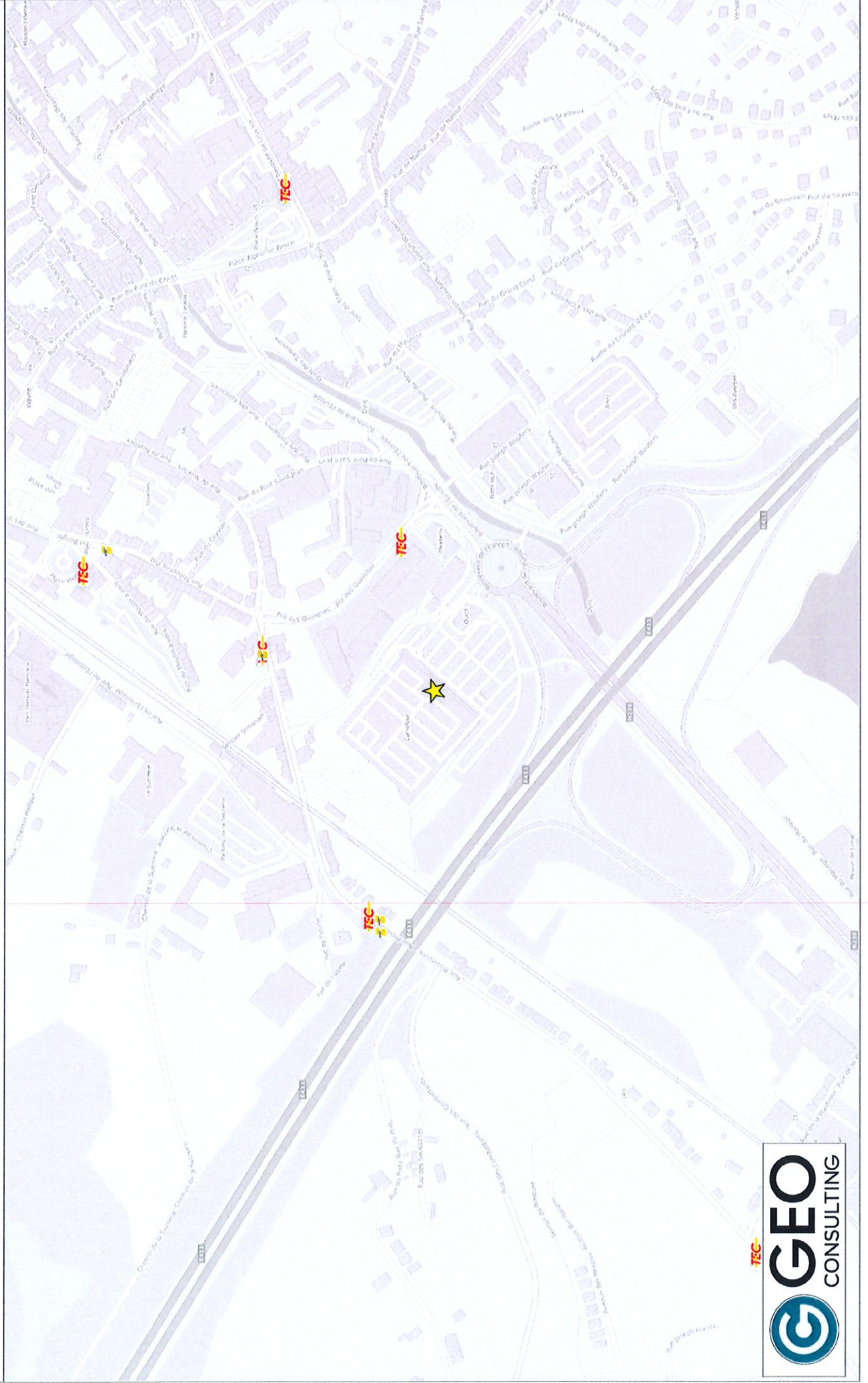
Le site dispose donc d'une très bonne desserte en bus. Il est également important de noter que la gare S.N.C.B. de Wavre est située à 600 mètres à pied, et est donc facilement accessible.

La localisation du projet lui permet donc d'être accessible via les modes doux (marche et vélo) et en transports en commun.

La carte suivante permet de localiser les arrêts de bus du réseau TEC situés à proximité du site.



## Localisation du projet par rapport au réseau de transports en commun



**b) Accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité**

*Il s'agit de « garantir une accessibilité adéquate du et vers le projet commercial sans nécessiter une intervention extérieure. »<sup>12</sup>*

Le site prend place au croisement de l'autoroute E411 et de la route nationale N238 reliant Wavre à Ottignies et Louvain-la-Neuve en passant par Limal et Bierges. Au vu de cette localisation en sortie d'autoroute et en entrée d'une ville régionale majeure, le site dispose d'une accessibilité automobile optimale dans toutes les directions. Le site bénéficie donc de ce flux de transit important et ainsi capter une clientèle de passage, en complément de la clientèle locale. Il bénéficie également de la présence et de l'attrait des autres commerces à proximité desquels il est implanté. Le site bénéficie également d'un parking automobile de 981 places, dont 21 destinés aux PMR et 12 familles.

Le site dispose donc d'un parking total de 981 emplacements, soit une place de parking pour 9,8 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette, ou encore 101,5 m<sup>2</sup> par 1.000 m<sup>2</sup> nets de surface commerciale. Le site dispose donc d'un parking d'une capacité largement suffisante que pour ne pas générer de problème de saturation.

Le site du projet est donc accessible via les modes de transports doux (marche à pied, vélo), par les transports en commun (bus et train) et en voiture sans nécessiter d'intervention extérieure.

Le projet disposera de plus de la renommée du site. Rappelons finalement qu'aucune modification de la mobilité n'est incluse dans la présente demande.

---

<sup>12</sup> Vade-Mecum Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales – politique des implantations commerciales en Wallonie, V1.0 publié par la Direction des Implantations Commerciales, Département du Développement Economique de la Région wallonne,



# Synthèse

Cette synthèse reprend les principaux éléments justificatifs au regard des 4 critères et 8 sous-critères du Décret relatif aux implantations commerciales adopté par la Région Wallonne le 5 février 2015 (MB 18/02/2015). L'ensemble de la justification est présentée ci-avant, et l'analyse de LOGIC est présentée en tout début du présent document.

## 1. Protection des consommateurs

### a) Favoriser la mixité commerciale

La présente demande concerne le changement de nature d'un ensemble commercial avec réduction de sa surface, dont la surface commerciale nette passerait de 10800 m<sup>2</sup> à 9662 m<sup>2</sup>, soit une diminution de -1138 m<sup>2</sup> nets, situé Boulevard de l'Europe 3, 1301 Wavre, dans la localité de Bierges.

La présente demande concerne la volonté de réduire la surface commerciale de l'hypermarché Carrefour et de céder cette surface commerciale à l'enseigne Médi-Market en vue de créer une parapharmacie au sein de l'ensemble commercial. La présente demande permettra donc d'améliorer et de professionnaliser l'offre, en termes de soins du corps, au sein de l'hypermarché Carrefour.

Le site, d'une surface commerciale totale projetée de 9662 m<sup>2</sup> nets, représente 7,36% de la surface commerciale nette de l'entièreté de la commune de Wavre, et 34,51% de la surface commerciale nette de l'entièreté du nodule de Bierges.

Le projet, concernant uniquement la diminution de la surface commerciale de -1138 m<sup>2</sup> nets, représente une diminution de -0,86% de l'équipement commercial communal, et une diminution de -3,91% de l'équipement commercial du nodule. Plus précisément, pour la commune, le projet entraînera une diminution de l'équipement courant à hauteur de -2,92%. Pour les achats semi-courants légers, le projet entraînera une diminution de l'équipement commercial à hauteur de -2,24%. Enfin, en ce qui concerne les achats semi-courants lourds, le projet entraînera une augmentation de l'équipement commercial à hauteur de 0,79%.

En ce qui concerne le nodule de Bierges, le projet entraînera une diminution de l'équipement courant à hauteur de -7,72%. Pour les achats semi-courants légers, le projet entraînera une diminution de l'équipement commercial à hauteur de -29,48%. Enfin, en ce qui concerne les achats semi-courants lourds, le projet entraînera une augmentation de l'équipement commercial à hauteur de 2,61%.

En réalité, les chiffres ci-dessus sont liés à une taille réelle pour l'hypermarché Carrefour qui est inférieure à la taille autorisée. De ce fait, les différents changements de répartition commerciale sont dus à cette différence entre la taille réelle et la taille autorisée ; alors qu'en réalité, au vu de la nature de la demande, aucune modification du mix commercial n'est liée à la demande. Cette demande n'affecte pas donc l'équilibre commercial de la commune ni du nodule.

## **b) Eviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité**

Le Schéma Régional de Développement Commercial (S.R.D.C.) approuvé par le Gouvernement wallon le 27 novembre 2014, préconise, pour l'agglomération de Wavre de : Recentrer exclusivement les nouveaux développements commerciaux sur le centre-principal (Wavre-Centre). Eviter le développement de nouveaux nodules commerciaux (attention aux nombreuses émergences au sud de Wavre) et, a contrario, favoriser le transfert de l'offre dispersée dans les nodules existants.

Aussi le S.R.D.C. donne les forces et faiblesses de l'agglomération de Wavre.

Forces : « Poids commercial considérable de l'agglomération marqué par un taux d'équipement très élevé ; Existence du shopping center de l'Esplanade renforçant l'attractivité globale de l'agglomération ; Dynamique globale de la fonction commerciale marquée par de très faible taux de vacance. »

Faiblesses : « Pas de vision d'ensemble du développement commercial se marquant par un déséquilibre dans la répartition de l'offre ; Concurrence interne forte où le centre principal a perdu son statut de moteur commercial au profit du nodule de LLN-Esplanade. »

Le projet ne déroge pas au S.R.D.C étant donné que celui-ci ne prévoit pas de création de nouveau développement commercial en périphérie. Ce projet vise avant tout à transférer une offre commerciale existante en une offre équivalente au sein du même pôle commercial. Cette demande n'entraîne dès lors, aucun impact sur le centre-principal de Wavre.

Au niveau des bassins de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve, le projet viendra diminuer l'offre du bassin à hauteur de 1,27% pour les achats courants. Pour les achats semi-courants légers, le projet viendra diminuer l'offre du bassin à hauteur de 0,97%. Enfin, pour les achats semi-courants lourds, le projet viendra augmenter l'offre du bassin à hauteur de 0,41%. En réalité, au vu de la nature de la demande, aucune modification du mix commercial n'est liée à la demande. Cette demande n'affecte pas donc l'équilibre commercial des bassins de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve.

La zone de chalandise totalise plus de 240.000 habitants : plus de 93.000 en zone primaire (0 – 10 minutes) et plus de 146.000 en zone secondaire (10-15 minutes). La zone de chalandise a enregistré une croissance démographique supérieure, de l'ordre de 8,55 %, en rapport avec l'évolution décennale régionale (5,74%). D'ici 2030, l'Iweps prévoit, pour la zone d'attraction 15 minutes du projet, encore une augmentation démographique de 1,7%. Le taux de chômage BIT est inférieur à celui que connaît la région wallonne (7,3 contre 10,7%). Le pouvoir d'achat de la population de la zone est supérieur à la moyenne wallonne (respectivement 21.263 et 16.081 €/habitant/an).



## 2. Protection de l'environnement urbain

### a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, telle qu'elle porterait atteinte au cadre de vie des quartiers existants ou à venir

La zone d'implantation du projet est classée comme urbain dense par Logic.

L'environnement immédiat du site est composé de surfaces bâties denses à peu denses, dans lesquelles on retrouve une majorité de commerces (Brico, Leen Bakker, AS Adventure, Vanden Borre, Sport Direct, Heytens, etc.), une école, un centre médical, et un grand nombre d'habitations situées au nord du site. Le centre-ville de Wavre est situé à 600 mètres à pied.

Au vu du contexte de la présente demande et puisqu'aucune modification urbanistique ou fonctionnelle n'est demandée, la demande ne risque pas de porter atteinte au cadre de vie du quartier.

### b) Insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type du point de vente dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le site, d'une surface commerciale totale projetée de 9662 m<sup>2</sup> nets, représente 7,36% de la surface commerciale nette de l'entièreté de la commune de Wavre, et 34,51% de la surface commerciale nette de l'entièreté du nodule de Bierges. Le projet, concernant uniquement la diminution de la surface commerciale de -1138 m<sup>2</sup> nets, représente une diminution de -0,86% de l'équipement commercial communal, et une diminution de -3,91% de l'équipement commercial du nodule.

En réalité, les différents changements de répartition commerciale sont dus à cette différence entre la taille réelle et la taille autorisée ; alors qu'en réalité, au vu de la nature de la demande, aucune modification du mix commercial n'est liée à la demande. **La présente s'implante donc bien dans la dynamique du modèle urbain, qui ne sera pas affecté par la régularisation de l'ensemble commercial.**

Le projet n'entraîne pas de dispersion excessive du bâti, étant donné que le projet s'implante dans une cellule existante.

### **3. Politique sociale**

#### **a) Densité de l'emploi**

L'ensemble commercial, dans sa situation actuelle, emploie 70 personnes à temps plein et 186 personnes à temps partiel, pour un total de 167 équivalents temps plein. Cela correspond à un total de 256 emplois, soit un emploi par 37,7 m<sup>2</sup> de commerce ou encore 26,5 emplois par 1.000 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette. Les taux d'emplois du site sont donc nettement supérieurs aux moyennes régionales et aux recommandations du S.R.D.C. (recommandation de 22 emplois par 1.000 m<sup>2</sup> nets).

Il est par ailleurs important de noter que la réduction de surface de l'Hypermarché Carrefour, au profit de l'implantation du Medi-Market, n'a entraîné aucune suppression d'emploi chez Carrefour. Dès lors, l'implantation du Medi-Market a permis de générer 4 temps pleins supplémentaires.

#### **b) Qualité et durabilité de l'emploi**

Le demandeur sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation en matière de protection du consommateur par les enseignes présentes au sein du projet.



#### **4. Contribution à une mobilité plus durable**

##### **a) Mobilité durable**

Le projet s'intègre dans un quartier de type urbain dense, dans une commune de plus de 34.000 habitants. Le projet étant situé à proximité d'autres commerces, de services, d'HoReCa et d'habitations ; ce dernier a bien pour vocation de répondre à des besoins locaux et favorise la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions de services et d'habitats.

Le projet est très facilement accessible à pieds, en raison de la présence de trottoirs, de passages pour piétons et de passages sécurisés depuis les voiries avoisinantes ainsi qu'au sein du parking du site.

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 bus depuis 3 arrêts qui l'entourent : « WAVRE Boulevard de l'Europe », « WAVRE Rue T. Piat » et « BIERGES Pont Autoroute ». Ces arrêts sont desservis par 12 lignes de bus, jusqu'à 19 fois par heure, en semaine, entre 6h et 23h.

Le site dispose donc d'une très bonne desserte en bus. Il est également important de noter que la gare S.N.C.B. de Wavre est située à 600 mètres à pied, et est donc facilement accessible.

La localisation du projet lui permet donc d'être accessible via les modes doux (marche et vélo) et en transports en commun.

##### **b) Accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité**

Le site prend place au croisement de l'autoroute E411 et de la route nationale N238 reliant Wavre à Ottignies et Louvain-la-Neuve en passant par Limal et Bierges. Au vu de cette localisation en sortie d'autoroute et en entrée d'une ville régionale majeure, le site dispose d'une accessibilité automobile optimale dans toutes les directions. Le site bénéficie donc de ce flux de transit important et ainsi capter une clientèle de passage, en complément de la clientèle locale. Il bénéficie également de la présence et de l'attrait des autres commerces à proximité desquels il est implanté. Le site bénéficie également d'un parking automobile de 981 places, dont 21 destinés aux PMR et 12 familles.

Le site dispose donc d'un parking total de 981 emplacements, soit une place de parking pour 9,8 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette, ou encore 101,5 m<sup>2</sup> par 1.000 m<sup>2</sup> nets de surface commerciale. Le site dispose donc d'un parking d'une capacité largement suffisante que pour ne pas générer de problème de saturation.

Le site du projet est donc accessible via les modes de transports doux (marche à pied, vélo), par les transports en commun (bus et train) et en voiture sans nécessiter d'intervention extérieure.

Le projet disposera de plus de la renommée du site. Rappelons finalement qu'aucune modification de la mobilité n'est incluse dans la présente demande.

## Annexes





## **Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement**

### **Contenu minimum**

Le but du présent formulaire est, compte tenu des caractéristiques du projet et de sa localisation, d'identifier, décrire et évaluer de manière appropriée les incidences directes et indirectes du projet sur les facteurs suivants :

- a) la population et la santé humaine;
- b) la biodiversité, en accordant une attention particulière aux espèces et aux habitats protégés au titre de la directive 92/43/CEE et de la directive 2009/147/CE;
- c) les terres, le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, le bruit, les vibrations, la mobilité, l'énergie et le climat;
- d) les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage;
- e) l'interaction entre les facteurs visés aux points a) à d).

Les incidences directes et indirectes du projet sur les facteurs énoncés ci-avant englobent les incidences susceptibles de résulter de la vulnérabilité du projet aux risques d'accidents majeurs et/ou de catastrophes pertinents pour le projet concerné.

## Cadre 1 – Demandeur

Nom : Carrefour Belgium S.A. ....

Prénom : /.....

Qualité : Exploitant.....

Domicile : Avenue des Olympiade 20, 1140 Evere

Numéro de téléphone +32 475 83 52 17 .....

Numéro de télécopie .....

Date de la demande : 03-03-2020.....



## A appliquer au cadre 2

### Caractéristiques du projet :

Les caractéristiques du projet sont considérées notamment par rapport :

- a) à la dimension et à la conception de l'ensemble du projet;
- b) au cumul avec d'autres projets existants ou approuvés;
- c) à l'utilisation des ressources naturelles, en particulier le sol, les terres, l'eau et la biodiversité;
- d) à la production de déchets;
- e) à la pollution et aux nuisances;
- f) au risque d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné, notamment dus au changement climatique, compte tenu de l'état des connaissances scientifiques;
- g) aux risques pour la santé humaine dus, par exemple, à la contamination de l'eau ou à la pollution atmosphérique.

## Cadre 2 - Présentation du projet

Pour chacune des phases, décrire le projet selon les aménagements et constructions ou démolitions prévus en indiquant les principales caractéristiques de ceux-ci (superficie, dimensions, etc) :

Création d'une surface commerciale de 300m<sup>2</sup> dans la zone du magasin existant par la pose de cloisons légères (vitrées et gyproc). Vente de produits parapharmacie. Réfection de l'éclairage et sol (nouveau carrelage) et nouvel aménagement des rayonnages.

Mention des divers travaux s'y attachant (déboisement, excavation, remblayage, etc....) :

Aucun travail lourd. Cloisons légères et nouvelle décoration. Pas de nouvelle arrivée d'eau ou évacuations – utilisation de ce qui existe

Mention des modalités d'opération ou d'exploitation (procédés de fabrication, ateliers, stockage...) :

Vente de produits parapharmacie sur une surface totale de 300 m<sup>2</sup>, y compris un espace bureau, stock.

Autre caractéristique pertinente :

Sans objet

Joindre tous les documents permettant de mieux cerner les caractéristiques du projet (croquis, vue en coupe, etc).

Les illustrations, photographies et plans de la demande sont insérés dans le volet commerciale de la présente demande.

**A appliquer aux cadres 3 et 4**

**Localisation des projets :**

La sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet est considérée en prenant notamment en compte :

a) l'utilisation existante et approuvée des terres;  
b) la richesse relative, la disponibilité, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, y compris le sol, les terres, l'eau et la biodiversité et de son sous-sol;  
c) la capacité de charge de l'environnement naturel, en accordant une attention particulière aux zones suivantes :

- 1) zones humides, rives, estuaires;
- 2) zones côtières et environnement marin;
- 3) zones de montagnes et de forêts;
- 4) réserves et parcs naturels;
- 5) zones répertoriées ou protégées par la législation nationale : zones Natura 2000;
- 6) zones ne respectant pas ou considérées comme ne respectant pas les normes de qualité environnementale pertinentes pour le projet;
- 7) zones à forte densité de population;
- 8) paysages et sites importants du point de vue historique, culturel ou archéologique.

**Cadre 3 - Situation existante de droit en aménagement du territoire, urbanisme et patrimoine.**

Indiquer en surimpression sur le plan de secteur la destination et/ou périmètre du terrain.

La demande est située en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Wavre. Selon l'article D.II.29 du Code du Développement Territorial du 20 juillet 2016, la zone d'activité économique mixte est définie comme suit : « 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. »





L'affectation projetée est donc compatible avec le plan de secteur.

Indiquer la destination du terrain au schéma d'orientation local (SOL)

La demande n'est pas située au sein d'un périmètre au Schéma d'Orientation Local.

Le terrain est-il situé :

\* dans un permis d'urbanisation non périmé ? OUI ~~NON~~

\* dans un périmètre de protection et/ou inscrit sur une liste de sauvegarde<sup>1</sup> ? ~~OUI~~ NON

\* à proximité d'un bien immobilier classé<sup>1</sup>, d'un site archéologique<sup>1</sup> ? ~~OUI~~ NON

\* dans un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000 - Sans objet

\* à proximité d'un périmètre de protection visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, sites Natura 2000 - Sans objet

Autre élément de sensibilité environnementale - Sans objet

---

1 Voir le Code wallon du Patrimoine ou le décret du 23 juin 2008 de la Communauté germanophone relatif à la protection des monuments, du petit patrimoine, des ensembles et sites, ainsi qu'aux fouilles.

## Cadre 4 - Description du site avant la mise en œuvre du projet.

Relief du sol et pente du terrain naturel : inférieure à 6%, <del>entre 6 et 15 %</del> , supérieure à 15 %
EXISTANT/SANS MODIFICATION .....
Nature du sol : Bâtiments et parkings sont existants.....
Occupation du sol autre que les constructions existantes (friche, terrain vague, jardin, culture, prairie, forêt, lande, fagnes, zone humide...) : Bâtiments et parkings sont existants .....
Présence de nappes phréatiques, de points de captage : Non .....
Direction et points de rejets d'eau dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement : EXISTANT/SANS MODIFICATION .....
.....
Cours d'eau, étangs, sources, captages éventuels : Non .....
.....
Evaluation sommaire de la qualité biologique du site: Sans objet (EXISTANT/SANS MODIFICATION).....
.....
Evaluation sommaire de la qualité du site Natura 2000, des réserves naturelles ou forestières : Sans objet (EXISTANT/SANS MODIFICATION) .....
.....
Raccordement à une voirie équipée (route, égout, eau, électricité, gaz naturel, ...) : Sans objet (EXISTANT/SANS MODIFICATION)
.....
Présence d'un site classé ou situé sur une liste de sauvegarde ? <del>OUI</del> NON
Présence d'un site archéologique? <del>OUI</del> NON
Présence d'un site Natura 2000, réserves naturelles ou réserves forestières ? Non .....
.....
Autre élément de sensibilité environnementale - Sans objet.....



**A appliquer aux cadres 5 à 8****Type et caractéristiques de l'impact potentiel :**

Les incidences notables probables qu'un projet pourrait avoir sur l'environnement doivent être considérées en fonction des cadres précédents, par rapport aux incidences du projet sur les facteurs précisés en page 1, en tenant compte de :

- a) l'ampleur et l'étendue spatiale de l'impact, par exemple, la zone géographique et l'importance de la population susceptible d'être touchée;
- b) la nature de l'impact;
- c) la nature transfrontière de l'impact;
- d) l'intensité et la complexité de l'impact;
- e) la probabilité de l'impact;
- f) le début, la durée, la fréquence et la réversibilité attendus de l'impact;
- g) le cumul de l'impact avec celui d'autres projets existants ou approuvés;
- h) la possibilité de réduire l'impact de manière efficace.

**Cadre 5 -Effets du projet sur l'environnement.**

<p><b>1) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols ou des résidus?</b></p> <p>- dans l'atmosphère : <del>OUI</del> NON SANS IMPACTS CAR EXISTANTS</p> <p>- indiquez-en :</p> <p>* la nature - Sans objet.....</p> <p>* le débit - Sans objet.....</p> <p><b>2) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets liquides ?</b></p> <p>-dans les eaux de surface : <del>OUI</del> NON.</p> <p>-dans les égouts : OUI <del>NON</del>. Faible, car résultant uniquement du petit local social des employés</p> <p>-sur ou dans le sol : <del>OUI</del> - NON.</p> <p>- indiquez-en :</p> <p>* la nature (eaux de refroidissement, industrielles, pluviales, boues,...) .....</p> <p>Eaux usées sanitaires locaux sociaux des employés .....</p> <p>* le débit ou la quantité : 200 m<sup>3</sup>/an</p> <p><i>Un plan indiquant le(s) point(s) de déversement dans les égouts ou dans les cours d'eau doit être joint au dossier.</i></p>
--

**3) Le projet supposera-t-il des captages ?**

- en eau de surface : Sans objet

\* lieu - Sans objet .....

\* quantité - Sans objet .....

- en eaux souterraines : Sans objet

\* dénomination du point de captage - Sans objet .....

\* quantité- Sans objet .....

**4) Description de la nature, de la quantité, du mode d'élimination et/ou de transport choisis pour les sous-produits et déchets produits par le projet envisagé :**

Reprend le cycle des déchets du magasin existant .....

.....

.....

.....

.....

**5) Le projet pourra-t-il provoquer des nuisances sonores pour le voisinage ? ~~OUI~~ NON :**

\* de quel type : Sans objet .....

\* de façon permanente ou épisodique. Sans objet

**6) Modes de transport prévus et les voies d'accès et de sortie :**

\* pour le transport de produits Approvisionnement par la zone de déchargement .....

\* pour le transport de personnes : entrée par le mall existant .....

\* localisation des zones de parking : devant les magasins ainsi que sur le toit du bâtiment, cf. plan d'implantation .....

\* localisation des pipelines, s'il y en a : Sans objet .....

**7) Le projet portera-t-il atteinte à l'esthétique générale du site ? ~~OUI~~ NON Sans objet****8) Le projet donnera-t-il lieu à des phénomènes d'érosion ? ~~OUI~~ NON Sans objet**

**9) Intégration au cadre bâti et non bâti :** risques d'un effet de rupture dans le paysage naturel ou par rapport aux caractéristiques de l'habitat traditionnel de la région ou du quartier (densité excessive ou insuffisante, différences par rapport à l'implantation, l'orientation, le gabarit, la composition des façades, les matériaux et autres caractéristiques architecturales des constructions environnantes mentionnées au plan d'implantation Sans objet .....



.....  
**10) Compatibilité du projet avec les voisinages** (présence d'une école, d'un hôpital, d'un site Natura 2000, d'une réserve naturelle, d'une réserve forestière, etc).

Sans objet, existant .....  
 .....  
 .....

**11) Risques d'autres nuisances éventuelles :**

Sans objet, existant .....  
 .....  
 .....

**12) Modification sensible du relief du sol. Dénivellation maximale par rapport au terrain naturel :**

Sans objet, existant .....  
 .....  
 .....

**13) Boisement et/ou déboisement :**

Sans objet, existant .....  
 .....  
 .....

**14) Nombre d'emplacements de parkings :**

Le site bénéficie également d'un parking automobile de 981 places, dont 21 destinés aux PMR et 12 familles .....  
 .....

**15) Impact sur la nature et la biodiversité :**

Sans objet, existant .....  
 .....  
 .....

**16) Construction ou aménagement de voirie :**

Sans objet, existant .....  
 .....  
 .....

**17) Epuration individuelle :**

Sans objet, existant .....

.....
.....
<b>18) impact sur les terres, le sol et le sous-sol :</b>
Sans objet, existant .....
.....
.....



**Cadre 6- Justification des choix et de l'efficacité des mesures palliatives ou protectrices éventuelles ou de l'absence de ces mesures.**

Sans objet, existant .....

## Cadre 7- Mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs sur l'environnement

- les rejets dans l'atmosphère

Sans objet, existant .....  
.....  
.....

- les rejets dans les eaux

Sans objet, existant .....  
.....  
.....

- les déchets de production

Sans objet, existant .....  
.....  
.....

- les odeurs

Sans objet, existant .....  
.....  
.....

- le bruit

Sans objet, existant .....  
.....  
.....

- la circulation

Sans objet, existant .....  
.....  
.....

- impact sur le patrimoine naturel

Sans objet, existant .....  
.....  
.....

- l'impact paysager

Sans objet, existant .....  
.....  
.....

- l'impact sur les terres, le sol et le sous-sol

Sans objet, existant .....  
.....  
.....

### Cadre 8- Date et signature du demandeur

--



COMITE SOCIO-ECONOMIQUE POUR LA DISTRIBUTION



Loi du 29 juin 1975 relative aux implantations  
commerciales, modifiée par la loi du 9 juillet 1976

AVIS SOCIO-ECONOMIQUE

Dossier n° W654/95 MC/pp

DEMANDEUR : S.A. GB-UNIC  
Rue Neuve, 111  
1000 BRUXELLES

SITE D'IMPLANTATION  
Boulevard de l'Europe, 3  
1301 WAVRE (BIERGES)

Ce dossier a été admis à l'examen du Comité socio-économique  
pour la Distribution en date du 22 mai 1995

L'avis du Comité a été rendu en date du

17 AOÛT 1995

Il est favorable sous conditions

### Fiche technique du dossier

Informations extraites du dossier introduit par le demandeur. (143/95)

1. Nature du projet : extension d'un hypermarché
2. Surface totale du terrain :  $36.228 \text{ m}^2 + 7.825 \text{ m}^2 = 44.053 \text{ m}^2$
3. Surface bâtie au sol :  $12.130 \text{ m}^2 + 5.556 \text{ m}^2 = 17.686 \text{ m}^2$  *15.000 m<sup>2</sup>*
4. Surface brute à usage commercial :  $11.978 \text{ m}^2 + 5.552 \text{ m}^2 = 17.530 \text{ m}^2$
5. Surface commerciale nette :  $8.572 \text{ m}^2 + 2.228 \text{ m}^2 = 10.800 \text{ m}^2$
6. Surface de parking :  $16.558 \text{ m}^2 + 2.171 \text{ m}^2 = 18.729 \text{ m}^2$   
 Nombre de places :  $829 + 326 = 1.155$   
 (Les parkings nouveaux se répartissent en 137 emplacements au sol et 185 en toiture)
7. Type de zone : aménagement du territoire) : zone destinée principalement à l'implantation d'entreprises commerciales de grande dimension.
8. Type de zone (implantations commerciales) : hors zone 1
9. Nature de l'exploitation commerciale :

Alimentation sèche et droguerie	:	576 m <sup>2</sup>	+	539 m <sup>2</sup>	=	1.115 m <sup>2</sup>
Centre de boissons	:	303 m <sup>2</sup>	+	161 m <sup>2</sup>	=	464 m <sup>2</sup>
Surgelés	:	135 m <sup>2</sup>	+	140 m <sup>2</sup>	=	275 m <sup>2</sup>
Boucherie et volaille	:	104 m <sup>2</sup>	+	43 m <sup>2</sup>	=	147 m <sup>2</sup>
Poisson et sauriserie	:	94 m <sup>2</sup>	+	3 m <sup>2</sup>	=	97 m <sup>2</sup>
Fruits et légumes	:	309 m <sup>2</sup>	+	197 m <sup>2</sup>	=	506 m <sup>2</sup>
Crèmerie et charcuterie	:	411 m <sup>2</sup>	+	131 m <sup>2</sup>	=	542 m <sup>2</sup>
Traiteur	:	92 m <sup>2</sup>	+	39 m <sup>2</sup>	=	131 m <sup>2</sup>
Boulangerie-pâtisserie	:	125 m <sup>2</sup>	+	113 m <sup>2</sup>	=	238 m <sup>2</sup>
Vêtements et chaussures	:	1.986 m <sup>2</sup>	+	—	=	1.986 m <sup>2</sup>
Ménage et petit électro	:	355 m <sup>2</sup>	+	354 m <sup>2</sup>	=	709 m <sup>2</sup>
Home	:	360 m <sup>2</sup>	+	—	=	360 m <sup>2</sup>
Loisirs extérieurs	:	800 m <sup>2</sup>	+	297 m <sup>2</sup>	=	1.097 m <sup>2</sup>
Loisirs intérieurs	:	477 m <sup>2</sup>	+	36 m <sup>2</sup>	=	513 m <sup>2</sup>
Maxitec	:	298 m <sup>2</sup>	-	24 m <sup>2</sup>	=	274 m <sup>2</sup>
Stand Service Clientèle	:	111 m <sup>2</sup>	+	199 m <sup>2</sup>	=	310 m <sup>2</sup>
Front-end	:	576 m <sup>2</sup>	+	539 m <sup>2</sup>	=	1.115 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	:	<b>8.572 m<sup>2</sup></b>	+	<b>2.228 m<sup>2</sup></b>	=	<b>10.800 m<sup>2</sup></b> <i>376</i>
N.B. : Boutiques extérieures	:	395 m <sup>2</sup>	-	47 m <sup>2</sup>	=	348 m <sup>2</sup>

10. Prévisions d'emploi : + 19 personnes à temps partiel  
Actuellement 250 personnes dont 76 à temps plein.

11. Zones de chalandise :

- Zone 1 (de 5' environ) : entité de Wavre ( $\pm$  29.000 hab.)
- Zone 2 (5 à 10' en voiture) : entité de Chaumont-Gistoux et parties d'entités d'Ottignies-Louvain-La-Neuve, Rixensart et Grez-Doiceau ( $\pm$  51.000 hab.)
- Zone 3 (+ de 15' en voiture) : reste d'Ottignies-Louvain-La-Neuve et parties d'entités de Beauvechain, Court-St.-Etienne, Genappe, Grez-Doiceau, Incourt, Perwez et Chastre ( $\pm$  49.000 hab.)

Total zones de chalandise :  $\pm$  129.000 habitants.

12. Prévisions de chiffre d'affaires :

1996 : 1,50 Mrds F. (Food) + 1,- Mrds F. (Non-food) = 2,5 Mrds F  
1997 : 1,56 Mrds F. (Food) + 1,04 Mrds F. (Non-food) = 2,6 Mrds F  
1998 : 1,60 Mrds F. (Food) + 1,1 Mrds F. (Non-food) = 2,7 Mrds F

Exercice 1994 : 1,43 Mrds F. (Food) + 870 Mios F. (Non-food)  
= 2,3 Mrds F.

13. Investissements :

Achat du terrain : 32 Mios F.  
Construction du bâtiment : 44 Mios F.  
Aménagement du bâtiment : 55 Mios F.

14. Aspects particuliers : le point de vente s'est ouvert le 15-10-1969 sur 6.828 m<sup>2</sup>.  
En 1977, une demande d'extension à 8.572 m<sup>2</sup>  
(+ 1.744 m<sup>2</sup> a reçu un avis favorable (W 54/77) le 13-10-1977.



## Critère I : Localisation spatiale de l'appareil commercial

### a) Corrélation entre le point de vente projeté et la commune où se situe l'implantation

La demande introduite par la S.A. GB-UNIC, rue Neuve 111 à 1000 BRUXELLES, concerne l'extension d'un hypermarché situé boulevard de l'Europe, 3 à 1301 WAVRE (BIERGES) dont la surface bâtie au sol passerait de 12.130 M<sup>2</sup> à 17.686 m<sup>2</sup> (extension de 5.536 m<sup>2</sup>) pour une surface commerciale nette qui passerait de 8.572 m<sup>2</sup> à 10.800 m<sup>2</sup> (extension de 2.228 m<sup>2</sup>).

La ville de Wavre constitue un important centre commercial à vocation supralocale dont l'attraction est conditionnée par les nombreux axes routiers qui le desservent ; enserrée entre l'ancienne route Bruxelles-Namur (N4) et l'autoroute E 411 Bruxelles-Luxembourg (qui dégage le centre de Wavre du trafic dans ces directions), la ville se trouve également à la croisée des routes vers Nivelles, Louvain, Jodoigne et Perwez ; deux routes expresses en direction d'Ottignies et Grez-Doiceau complètent ce réseau dense de circulation.

Caractérisée elle-même par une croissance démographique importante et constante (+ 15,3 % entre 1982 et 1992), la ville de Wavre - qui, fusionnée avec Limal et Bierges, comptait 29.416 habitants au 1er janvier 1994 (sources INS) - exerce son attractivité sur une zone densément peuplée, surtout dans sa partie occidentale, et témoignant d'indices de revenus supérieurs aux moyennes provinciale et nationale. Limité géographiquement par les aires d'influence de Louvain, Jodoigne, Gembloux, Nivelles et Braine-l'Alleud/Waterloo, le pouvoir d'attraction de Wavre est également contrarié, à l'intérieur de sa zone, par les équipements commerciaux d'Ottignies et Genval.

Wavre s'inscrit dans le tripode Wavre-Ottignies-Louvain-la-Neuve qui connaît un développement commercial important tendant à réduire le déséquilibre commercial entre le Brabant Wallon Est et le Brabant Wallon Ouest qui s'articule autour de Waterloo, Nivelles et Braine-l'Alleud. C'est dans ce contexte de développement commercial du Brabant Wallon Est qu'il est prévu prochainement la réalisation d'un important centre multifonctionnel (commercial, culturel, logements et bureaux) à Louvain-la-Neuve.

Wavre possède un équipement commercial diversifié et de qualité - on recense plus de 400 points de vente dans l'entité - avec une forte orientation vers les secteurs secondaires et tertiaires. Le linéaire commercial traditionnel comprend un supermarché, de nombreux points de vente spécialisés et plusieurs boutiques de luxe.

Le site est situé en proche périphérie de la ville en bordure de l'autoroute Bruxelles-Namur est également occupé par un important centre de bricolage situé quant à lui de l'autre côté du Boulevard de l'Europe. Ce point de vente, dans l'état actuel des choses, exerce une fonction commerciale qui dépasse le rôle commercial de Wavre. L'extension envisagée risque d'accentuer ce phénomène.

b) Equilibre entre le centre et la périphérie

Une extension trop importante de cet hypermarché risque de conférer à la zone commerciale périphérique où il se trouve une position susceptible de perturber les équilibres établis entre le centre et la périphérie.

**Critère II : Les consommateurs**

a) les besoins et habitudes d'achat des consommateurs concernés

Le demandeur décrit une zone de chalandise en trois parties :

- zone primaire : (ou zone de 5 minutes en voiture) : entité de Wavre soit environ 29.000 habitants.
- zone secondaire : (ou zone de 5 à 10 minutes en voiture) : entité de Chaumont-gistoux et parties d'entités de Ottignies-Louvain-la-Neuve, Rixensart et Grez-Doiceau, soit environ 51.000 habitants.
- la zone tertiaire (ou zone de plus de 15 minutes en voiture ) s'étend au reste de l'entité d'Ottignies-Louvain-La-Neuve, et à une partie des entités de Beauvechain, Court-St-Etienne, Genappe, Grez-Doiceau, Incourt, Perwez et Chastre, soit environ 49.000 habitants.

Au total ce sont quelques 129.000 personnes qui sont concernées.

En tenant compte que la Ville de Wavre polarise une population d'environ 70.000 personnes, force est de constater que le demandeur envisage de déborder largement de sa commune d'implantation. Néanmoins, cette région du Brabant Wallon propose déjà une offre largement diversifiée et complète qui répond aux besoins des consommateurs. Les développements commerciaux envisagés à Louvain-la-Neuve compléteront encore cette offre.

Comme le démontre son chiffre d'affaire, ce point de vente connaît un succès certain. Ouvert depuis 1969 et agrandi en 1977, l'hypermarché nécessite certains aménagements qui le maintiendront compétitif dans la conjoncture actuelle. Néanmoins une extension trop importante confierait à ce point de vente un gabarit disproportionné par rapport à ses besoins.

b) L'accessibilité du point de vente

Le point de vente bénéficie de l'accessibilité aisée et de la bonne visibilité de l'ensemble commercial qui s'est développé à l'angle du boulevard de l'Europe et de l'autoroute Bruxelles-Namur. Une extension du parking de 16.558 m<sup>2</sup> à 18.729 m<sup>2</sup> est prévue pour offrir 326 emplacements supplémentaires (dont 189 en toiture) et portera ainsi le nombre de places disponibles à 1.155. L'accessibilité du site en sera d'autant renforcée.

c) L'influence du point de vente sur le niveau des prix dans la région

Le demandeur pratique des prix moyens, l'extension sollicitée confortera l'influence que ce magasin exerce déjà sur le niveau des prix dans la région.

d) Le risque de position monopolistique

Compte tenu de la présence de plusieurs autres points de vente dans la région, de tous gabarits et plus ou moins spécialisés, le risque de position monopolistique est à exclure ; par contre, sur le gabarit demandé, le risque d'exercer une position dominante serait bien réel.

**Critère III : L'emploi**

a) les prévisions du projet au regard de l'emploi

Le demandeur prévoit l'engagement de 19 personnes à temps partiel qui viendraient s'ajouter aux 250 personnes actuellement occupées dont 76 à temps plein.

b) la qualité de l'emploi

Ce personnel est placé sous le ressort de la Commission paritaire n° 312 des grands magasins.

Les conventions collectives élaborées au sein de cette Commission garantissent une certaine qualité de l'emploi et déterminent le niveau des salaires.

c) la qualité du travail

Les conditions de travail peuvent être considérées comme équivalentes à celles que l'on rencontre habituellement dans les autres points de vente de ce type. L'extension projetée permettra en outre au personnel de profiter de plus d'espace pour ses travaux de manutention et de réapprovisionnement.

**Critère IV : Les répercussions concurrentielles sur le commerce existant**

a) relations avec les équipements commerciaux existants

La demande concerne l'extension d'un hypermarché à Wavre dont la surface commerciale nette passerait de 8.572 m<sup>2</sup> à 10.800 m<sup>2</sup>.

La ville de Wavre dispose d'un équipement commercial diversifié et de qualité.

Une bonne partie des nombreux petits commerces spécialisés et des boutiques de luxe se concentre autour de la place des Carmes, de la place du Cardinal Mercier, de la rue du Pont du Christ et les rues adjacentes, à la fin de la rue de Nivelles et à la rue de Bruxelles.

Dans la zone de chalandise directe que le demandeur décrit, il existe déjà un ensemble de localités et de petits centres dont les assortiments sont directement concernés par l'offre de l'hypermarché, objet de la demande. L'extension demandée permettra une augmentation du chiffre d'affaires et aura des répercussions importantes sur les autres points de vente.

Une extension limitée permettra de moderniser ce magasin dont la dernière extension date de 1977.



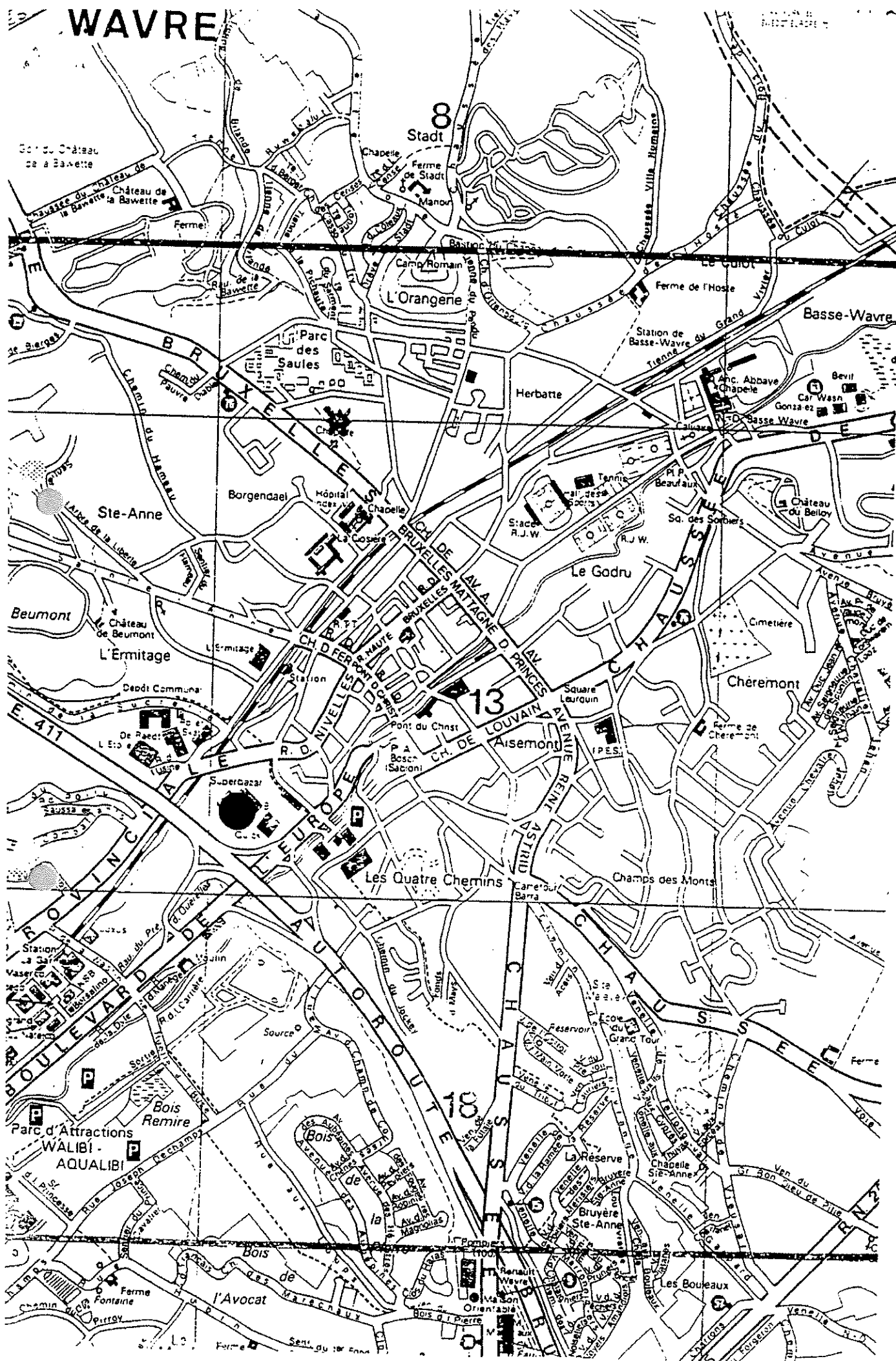
b) équilibre entre le centre et la périphérie

Une extension trop importante de cet hypermarché risque de lui confier une position susceptible de perturber les équilibres qui se sont établis entre le centre et la périphérie.

**V Conclusions**

Compte tenu de l'analyse du dossier au regard des critères prévus à l'A.R. du 8 août 1975 telle qu'elle a été développée ci-dessus, le Comité socio-économique pour la distribution après pondération des aspects positifs et négatifs du projet, émet un avis collégial favorable à l'égard de la demande de la S.A. GB-UNIC, rue Neuve 111 à 1000 BRUXELLES, concernant l'extension d'un hypermarché situé boulevard de l'Europe 3 à 1301 WAVRE (BIERGES) à condition que la surface bâtie au sol soit limitée à 15.000 m<sup>2</sup> et la surface commerciale nette accessible au public à 9.800 m<sup>2</sup>.

# WAVRE



# PERMIS DE BATIR

30 JAN. 1996

Province DU BRABANT WALLON

FORMULAIRE A/ 1

Arrondissement de NIVELLES

Ville de WAVRE

GENRE : (\*) Transformation

REGISTRE PERMIS DE BATIR N° 95/246 Réf. n° Urbanisme : 330/PBA/1786/ADL/sw

Présents : MM. AUBECO, Bourgmestre-Président;  
NOEL, WILLEMS, ROLLIN, HANNON, VANHOUTVINCK, QUIBUS, Echevins;  
Mme ~~RECH~~, Secrétaire Communal. *PA*  
P. ROBERT

LE COLLEGE-DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par M. AUTO 5 Rue Strobants, 48b 1140 BRUXELLES

relative à un bien sis BOULEVARD DE L' EUROPE

D : 3 / S : D / P : 173E

et tendant à transformer un bâtiment

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 20/11/95

Vu le Code Wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, notamment le livre premier et les articles 232 à 239, 301 et 302;

~~Vu l'article 90, 8°, de la loi communale, tel qu'il est remplacé par la loi du 29 mars 1962, article 71, et modifié par la loi du 27 mai 1975, article 1er, 17°;~~

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé;

~~(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, qu'un plan particulier prévu par l'article 15 du Code Wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et approuvé par arrêté royal du~~

(1) Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

~~(1) Attendu que le bien se trouve dans le périmètre d'un lotissement autorisé, mais dont le permis est périmé;~~

~~(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan général d'aménagement approuvé par arrêté du~~

~~que, par sa décision du~~ le collège a proposé de déroger,

~~(1) aux prescriptions graphiques dudit plan, à l'(aux) article(s)~~ des prescriptions dudit

plan, en ce qui concerne :

(2)

~~(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu des articles 246 à 253 du Code Wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, que réclamation(s) (n')a ont été introduite(s); que le Collège en a délibéré;~~

(3) Vu les règlements généraux sur les bâtisses et/ou le règlement communal sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

Vu la situation du bien en zone destinée principalement à l'implantation d'entreprises commerciales de grande dimension au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ approuvé par Arrêté Royal le 28/03/1979 ;

Vu l'avis favorable préalable émis par le Collège échevinal en sa séance du 21/11/1995 ;

Vu l'architecture et les matériaux mis en oeuvre ;

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE d'implanter les enseignes sous le niveau des acrotères.

ARRETE :

ARTICLE 1er.- Le permis est délivré à M. AUTO 5 pour les motifs ci-après :

Vu la situation des lieux ;

Vu le projet présenté ;

Considérant que le bien est classé en zone de service au plan de secteur ;

Considérant que l'extension projetée ne compromet pas l'aménagement d'ensemble de la zone ;

Considérant que les matériaux mis en oeuvre sont compatibles avec les matériaux du bâtiment existant ;



# PERMIS DE BATIR

Province DU BRABANT WALLON

FORMULAIRE A/ 2

Arrondissement de NIVELLES

Ville de WAVRE

GENRE : (\*) Transformation

REGISTRE PERMIS DE BATIR N° 95/246 Réf. n° Urbanisme : 330/PBA/1786/ADL/sw

qui devra :

1°) respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2°) (4)

respecter l'avis du Service Incendie de la Ville de Wavre ;

respecter l'avis de l'Administration des Routes ;

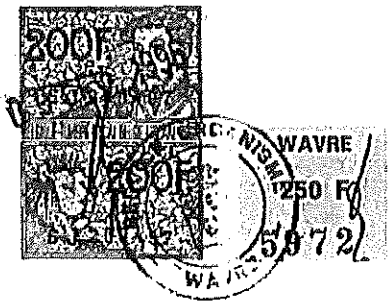
respecter les prescriptions urbanistiques complémentaires énoncées en annexe.

~~(5) ART.2. - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du~~

ART.3. - Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

ART.4. - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

(5) ART.5. - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.



Délibéré en séance du Collège des Bourgmestre et Echevins à Wavre, le 30/01/96

Par le Collège :

(s) Le Secrétaire communal,

P. ROBERT

(s) Le Président,

Charles AUBECQ

POUR EXPEDITION CONFORME :

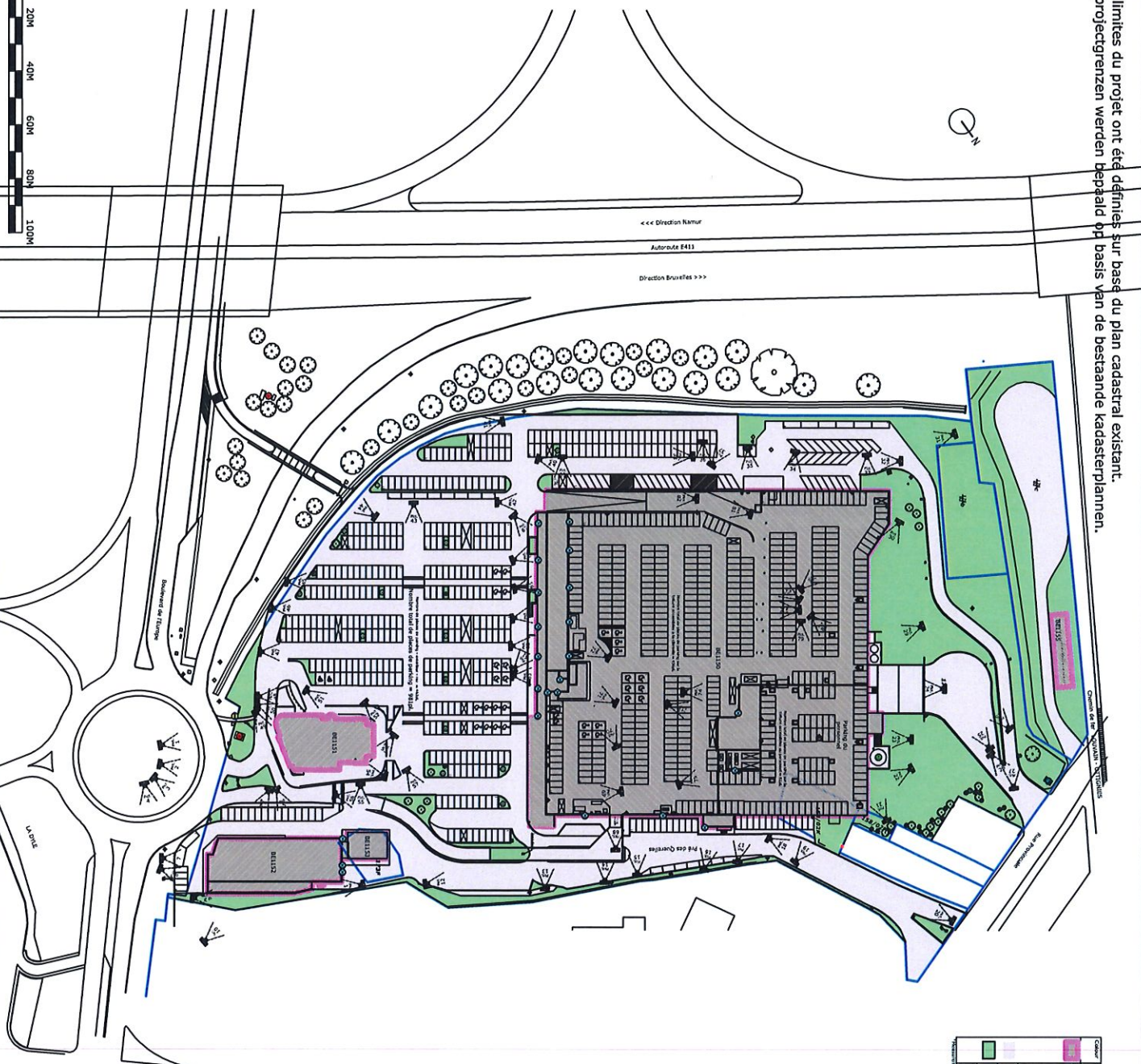
Wavre, le

08 FEV. 1996

Par ordonnance :  
Le Secrétaire communal,



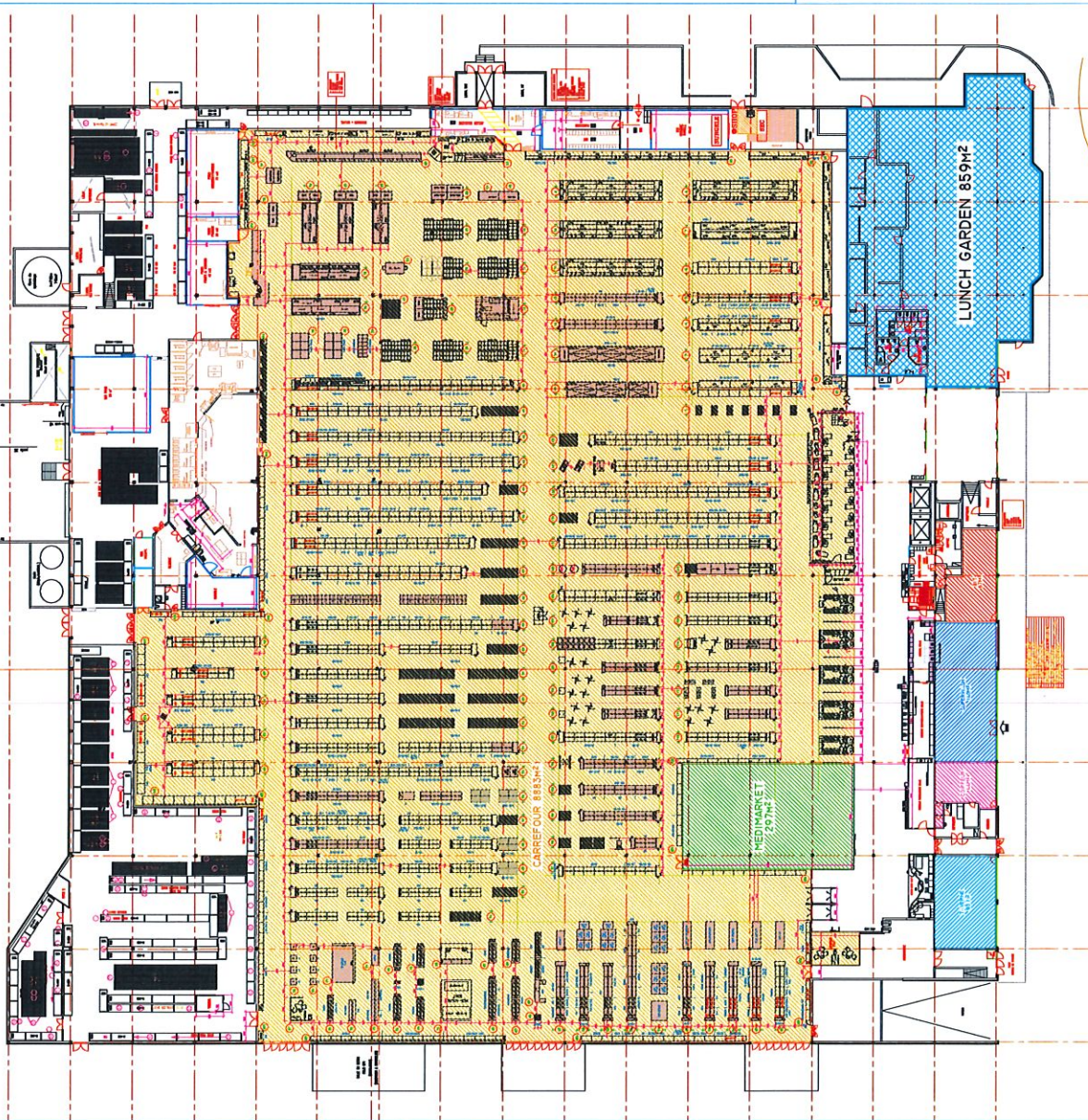
Le Bourgmestre,



Colour	Area Type	PS	Surf
	Building Surface		(m <sup>2</sup> )
	06.1130	024	1331
	06.1131	024	62
	06.1132	024	67
	06.1133	024	62
	06.1135	024	26
		024	20
	Total Building Surface		1722
	Total Paved Area		2466
	Total Green Area		9911
	Project Surface		14811

[illegible][illegible]





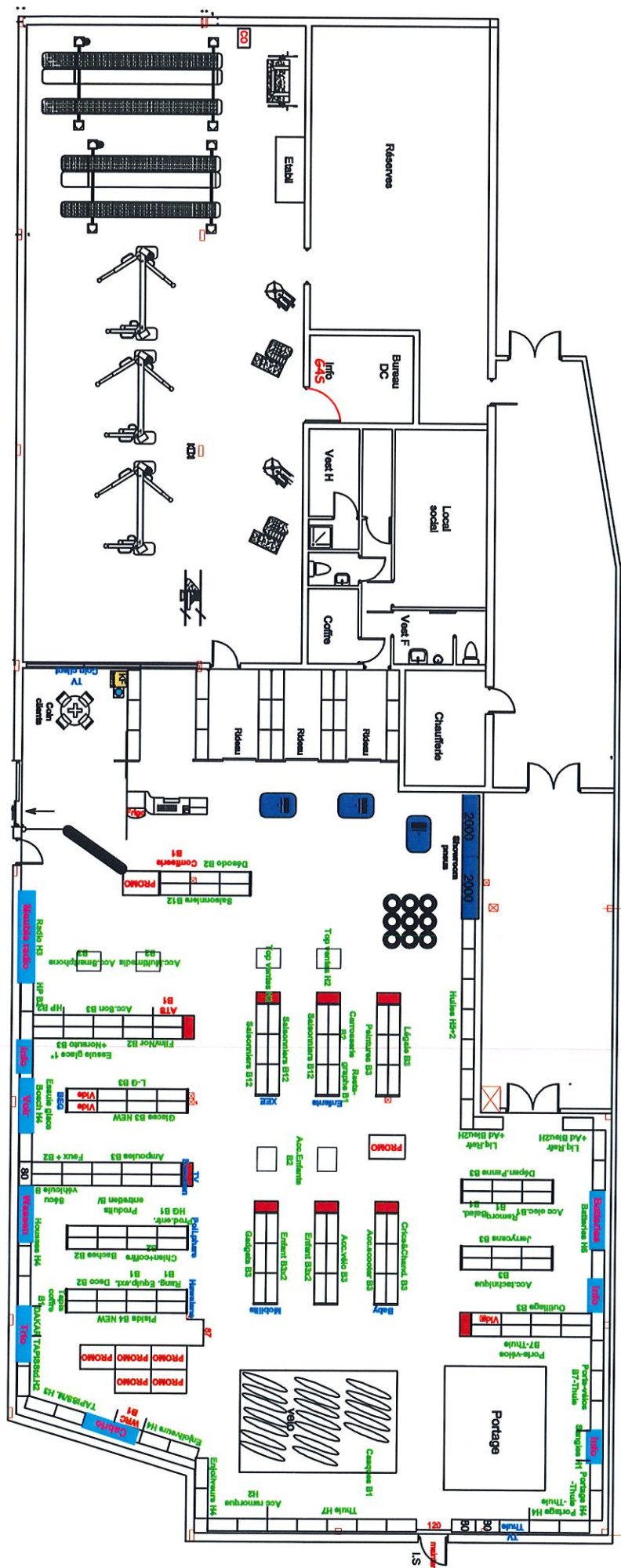
AUTO 5  
971M2

[illegible]

HYPER 0633  
BIERGES







Plan masse Auto 5  
Surface Commerciale Nette = 482 m<sup>2</sup>