Pièce 1

Wallonie | SPW Service public de Wallonie

Réf. DGO6 : DIC/WAE112/2020-0029

DÉCRET DU 5 FÉVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE

DECISION

DU FONCTIONNAIRE DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES

Décision visée à l'article 45 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, concernant la demande de permis d'implantation commerciale introduite par la SA CARREFOUR BELGIUM pour la régularisation d'un ensemble commercial composé des établissements de commerce de détail MEDI-MARKET, HYPERMARCHE CARREFOUR et AUTO 5 d'une surface commerciale nette totale de 9.662 m² situé Boulevard de l'Europe, 3 à 1301 Wavre

Sur base des éléments recueillis lors de l'instruction de ce dossier et repris ci-après, le Fonctionnaire des implantations commerciales **REFUSE** le permis sollicité.

1. DECISION

Le Fonctionnaire des implantations commerciales,

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;

Vu le Livre Ier du Code de l'Environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le Livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du Commerce et de la Commission des recours des implantations commerciales ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 mai 2015 comportant des mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le Livre Ier du Code de l'environnement ;

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

Vu le Schéma Régional de Développement Commercial (SRDC) adopté par le Gouvernement wallon en date du 27 novembre 2014 ;

Vu l'analyse de l'outil d'aide à la décision « LOGIC » ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier ;

Vu la demande introduite par la SA CARREFOUR BELGIUM pour la régularisation d'un ensemble commercial composé des établissements de commerce de détail MEDI-MARKET, HYPERMARCHE CARREFOUR et AUTO 5 d'une surface commerciale nette totale de 9662 m² situé Boulevard de l'Europe, 3 à 1301 Wavre;

Considérant que la demande de permis d'implantation commerciale a été enregistrée dans les services du Fonctionnaire des implantations commerciales en date du 11/03/2020 ;

Considérant que la demande de permis d'implantation commerciale a été jugée incomplète par le Fonctionnaire des implantations commerciales par courrier du 17/03/2020 ;

Considérant que les documents complétés ont été introduits par le demandeur auprès du Fonctionnaire des implantions commerciales le 02/04/2020 ;

Considérant que la demande de permis d'implantation commerciale a été jugée complète et recevable par le Fonctionnaire des implantations commerciales par courrier du 16/04/2020 ;

Considérant que la demande de permis d'implantation commerciale tombe sous l'application de l'article 29, § 1er, alinéa 2, 2° du décret relatif aux implantations commerciales, le Fonctionnaire des implantations commerciales est l'autorité compétente pour connaître de la présente demande ;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement doit permettre d'identifier, de décrire et d'évaluer de manière appropriée les effets directs et indirects, à court et à moyen terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

Considérant que lors de l'analyse relative au caractère complet et recevable de la demande de permis d'implantation commerciale, il a également été procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant qu'au vu du descriptif des activités, dépôts et installations et des mesures prises par l'exploitant ou prévues dans son projet, l'ensemble de ces incidences ne doit pas être considéré comme ayant un impact notable ;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement ; que la population intéressée a dès lors pu recevoir l'information qu'elle est en droit d'attendre et l'autorité appelée à statuer est suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement ;

Considérant que le projet ne doit donc pas être soumis à évaluation complète des incidences et une étude d'incidences sur l'environnement n'est donc pas nécessaire ;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique conformément aux modalités prévues aux articles 35 et 36 du décret du 05 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée sur le territoire de la commune de Wavre du 20/05/2020 au 03/06/2020 ;

Vu qu'aucune opposition ni observation écrite ou orale n'a été émise lors de cette enquête publique ;

Vu l'avis favorable du Collège communal de Wavre daté du 12 juin 2020 ;

Vu l'avis favorable de l'Observatoire du commerce daté du 15/06/2020 ;

Vu l'absence d'avis du Collège communal de CHAUMONT-GISTOUX, du Collège communal GREZ-DOICEAU, du Collège communal OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE et du Collège communal RIXENSART ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation d'un ensemble commercial existant ;

Considérant que l'ensemble commercial projeté est composé comme suit :

- HYPERMARCHE CARREFOUR d'une surface commerciale nette de 8.883 m2 ;
- MEDI-MARKET d'une surface commerciale nette de 297 m2 ;
- AUTO 5 d'une surface commerciale nette de 482 m2 ;

Considérant que l'HYPERMARCHE CARREFOUR constitue un établissement de commerce de détail spécialisé dans la vente des biens relevant du type courant compte tenu de la nature des biens vendus et de la fréquence d'achat des biens ; que cet établissement constitue avant tout un alimentaire ; que le fait que cet établissement propose d'autres biens que de l'alimentaire ne porte pas atteinte à cette qualification ;

Considérant qu'un établissement MEDI-MARKET ne peut être assimilé à un HYPERMARCHE CARREFOUR ;

Considérant que le fait que l'HYPERMARCHE CARREFOUR propose également à la vente à des biens relevant du type semi-courant léger soin de personne ne permet nullement de justifier l'implantation d'un MEDI-MARKET ;

Considérant que l'autorité compétente ne peut se laisser infléchir par le poids du fait accompli ; que le fait que le MEDI-MARKET ait ouvert sans autorisation est sanctionnable ;

Considérant que le projet implique la division de l'HYPERMARCHE CARREFOUR afin de permettre l'implantation du MEDI-MARKET ; que cette division implique la création d'une nouvelle cellule de commerce de détail au sein d'un ensemble commercial existant ;

Considérant que l'établissement MEDI-MARKET est spécialisé exclusivement dans la vente de produits parapharmaceutiques relevant du type semi-courant léger contrairement à l'Hypermarché;

Considérant que l'établissement de commerce de détail AUTO 5 propose à la vente des biens relevant du type semi-courant lourd ;

Considérant que le projet prend place dans la Commune de Wavre, qualifiée par l'outil d'aide à la décision LOGIC comme une commune d'agglomération ;

Considérant que le projet est intégré dans les quartiers suivants :

- 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)

Considérant que le projet se situe au sein du nodule commercial de BIERGES qualifié par l'outil d'aide à la décision LOGIC comme « nodule de soutien d'agglomération » ;

Considérant que, d'après le Schéma Régional de Développement Commercial (SRDC), un nodule de soutien d'agglomération correspond à une zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, doté d'une accessibilité en transport en commun moyenne et caractérisé par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et la part de grandes enseignes est élevée ;

Considérant que les recommandations du SRDC pour ce type de nodule sont de garantir le rôle de soutien de ce type de nodule (c'est à dire se développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération), de conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations, de limiter le développement de l'équipement léger (si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun) et d'éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations ;

Considérant que le projet revient à implanter un nouveau commerce MEDI-MARKET spécialisé dans la vente de biens relevant du type semi-courant léger ; que de ce fait le projet ne respecte pas l'économie générale de cette recommandation ; que ce type d'établissement trouve sa place en centre-ville en raison de la nature des biens vendus et de la taille de l'établissement ;

Considérant que les recommandations détaillées pour l'agglomération de Wavre, d'après le SRDC, stipule de :

- *Recentrer exclusivement les nouveaux développements commerciaux sur le centre principal (Wavre-centre) ;*

- *Éviter le développement de nouveaux nodules commerciaux (attention aux nombreuses émergences aux sud de Wavre) et, a contrario, favoriser le transfert de l'offre dispersée dans les nodules existants ;*

Considérant que la parcelle sur laquelle se situe l'implantation est reprise en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que l'analyse LOGIC n'est pas suivie pour les critères de protection de l'environnement urbain, de protection du consommateur et de politique sociale ; que cette analyse est faussée en ce que les commerces que l'HYPERMARCHE CARREFOUR est ouvert et déjà autorisé ;

Vu l'autorisation socio-économique délivrée en date du 10/10/1995 par le Collège communal de Wavre pour l'extension de HYPERMARCHE situé Boulevard de l'Europe 13 à Wavre pour une surface commerciale nette totale de 9.800 m² ;

Considérant que l'autorité compétente doit motiver sa décision au regard des critères suivants :

- CRITÈRE I : LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR

Considérant que le critère relatif à la protection du consommateur est précisé par les deux sous-critères suivants :

a) favoriser la mixité commerciale ;

b) éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité ;

Considérant que le critère relatif à la protection du consommateur est estimé rencontré par le présent projet ;

- CRITÈRE II : LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Considérant que le critère relatif à la protection de l'environnement urbain est précisé par les deux sous-critères suivants :

a) 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 ;

b) l'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 ;

Considérant qu'un MEDI-MARKET propose à la vente des biens relevant du type semi-courant léger et est spécialisé dans la vente de produits parapharmaceutiques ; que ce type d'établissement a vocation à se trouver à proximité directe d'habitat compte tenu de la nature des biens vendus et de sa faible taille ;

Considérant que la division d'une cellule commerciale en périphérie en plusieurs cellules n'est pas admissible lorsque cela revient à créer des cellules de petites dimensions ; que la multiplication de petites cellules est à proscrire ;

Considérant que la cellule MEDI-MARKET a vocation à se trouver en centre-ville ;

Considérant que le projet consiste en la division d'un alimentaire dans le but d'implanter un établissement destiné exclusivement à la vente de produits parapharmaceutiques ;

Considérant que le MEDIMARKET projeté n'est pas admissible sur ce site compte tenu de la nature des biens vendus et de la taille de cet établissement ;

Considérant que l'HYPERMARCHE et l'AUTO ne portent pas préjudice à l'environnement urbain existant ;

Considérant que le critère relatif à la protection de l'environnement urbain n'est pas rencontré par le présent projet ;

- CRITÈRE III : LES OBJECTIFS DE POLITIQUE SOCIALE

Considérant que le critère relatif à la politique de l'emploi est précisé par les deux sous-critères suivants :

a) la densité de l'emploi ;

b) la qualité et la durabilité de l'emploi ;

Considérant que le projet génère 70 emplois à temps plein et 186 emplois à temps partiel ;

Considérant que le promoteur s'engage à veiller de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail par l'ensemble des commerces étant accueillis au sein du projet ;

Considérant que le critère relatif à la densité de l'emploi est estimé rencontré par le présent projet ;

- CRITÈRE IV : LA CONTRIBUTION A UNE MOBILITÉ PLUS DURABLE

Considérant que le critère relatif à la contribution à une mobilité plus durable est précisé par les deux sous-critères suivants :

a) la mobilité durable ;

b) l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité ;

Considérant que la mobilité durable a pour but de favoriser la proximité de l'activité commerciale aux fonctions d'habitat et de service et de garantir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux et ce, afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC considère que la partie achat courant du projet est significativement défavorable aux objectifs de mobilité durable du SRDC ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC considère que la partie achat semi-courant léger du projet est significativement défavorable aux objectifs de mobilité durable du SRDC ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC considère que la partie achat semi-courant lourd du projet est conforme aux objectifs de mobilité durable du SRDC ;

Considérant que l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité est de vérifier l'accessibilité de l'implantation par des moyens de transport en commun et l'adéquation de la voirie à la nouvelle activité commerciale et ce, sans affecter la sécurité routière ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC estime que l'accessibilité en transport en commun pour la partie achat courant du projet est significativement faible par rapport aux moyennes wallonnes ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC estime que l'accessibilité en transport en commun pour la partie achat semi-courant léger du projet est significativement faible par rapport aux moyennes wallonnes ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC n'évalue pas le sous-critère pour la partie achat semi-courant lourd du projet car elle est jugée peu pertinente ;

Considérant que l'accessibilité du projet est multimodale car le projet est accessible en voiture étant situé au croisement de la E411 et la N238 ; ainsi qu'en transport en commun via la présence de 4 arrêts de bus à proximité du projet ; que ces arrêts sont desservis par un 11 lignes ;

Considérant que le site est n'accessible via des moyens de transport doux (marche et vélo) en ce que le projet est éloigné de l'habitat et ce malgré la présence de trottoirs ;

Considérant que le parking permet d'accueillir 981 places de parking selon le demandeur ;

Considérant que le critère relatif à la contribution à une mobilité plus durable n'est pas estimé rencontré par le présent projet ;

Considérant que les critères de protection de l'environnement urbain et de mobilité durable ne sont pas remplis ;

Pour les motifs cités ci-avant,

ARRÊTE :

Article premier. Après pondération des aspects positifs et négatifs, le projet d'implantation commerciale consistant en la régularisation d'un ensemble commercial composé des établissements de commerce de détail MEDI-MARKET, HYPERMARCHE CARREFOUR et AUTO 5 d'une surface commerciale nette totale de 9662 m² situé Boulevard de l'Europe, 3 à 1301 Wavre est **refusé**.

Article 2. Un recours contre la présente décision est ouvert auprès de la Commission de recours :

1. Au demandeur ;
2. Au Fonctionnaire des implantations commerciales ;
3. Au Collège communal de la commune sur le territoire de laquelle tout ou partie de l'établissement est situé.

Sous peine d'irrecevabilité, le recours est envoyé dans un délai de vingt jours à dater, soit :

1. De la réception de la décision émanant de l'autorité compétente lorsque celle-ci a été envoyée dans les délais visés à l'article 45, § 1er du décret du 5 février relatif aux implantations commerciales ;
2. De l'expiration des délais visés à l'article 45, § 1er du décret du 5 février relatif aux implantations commerciales.

A peine de nullité, tout envoi permet de donner date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte, quel que soit le service de distribution du courrier utilisé.

L'envoi se fait au plus tard le jour de l'échéance du délai.

Article 3. La décision est notifiée :

1. en expédition conforme et par envoi recommandé :
   - au demandeur;

- à chaque commune sur le territoire de laquelle l'établissement est situé ;

2. en expédition conforme et par pli ordinaire :

- aux autorités et administrations consultées notamment les communes limitrophes sur le territoire desquelles une enquête publique a été organisée.

Fait à NAMUR, le 02 JUIN 2020

Marc LANNOY

Fonctionnaire des implantations commerciales

2. LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Méthode d'évaluation de l'outil d'aide à la décision LOGIC
- Annexe 2 : Avis