

Service public de Wallonie  
Direction Générale Opérationnelle Economie, Emploi et Recherche  
Cellule des Recours sur Implantations Commerciales (CRIC)  
Place de Wallonie, 1 (Bât. II)  
5100 Namur (JAMBES)

## INVENTAIRE DES PIECES

POUR: **la SA CARREFOUR BELGIUM**, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0448.826.918 et dont le siège social est établi à 1140 Evere, Avenue des Olympiades 20,

Partie demanderesse,  
Représentée par Me. Kristof Hectors<sup>1</sup> et Me. Céline Bimbenet<sup>2</sup>, avocats dont les bureaux sont sis à 2000 Anvers, De Burburestraat 6-8, bte 5, chez qui il est fait élection de domicile pour la présente cause,

- 
- 1) Arrêté du Fonctionnaire des implantations commerciales du 2 juin 2020 (l'acte attaqué)
  - 2) Autorisation socio-économique du 10 octobre 1995
  - 3) Avis socio-économique du 17 août 1995
  - 4) Notification du 2 juin 2020
  - 5) Dossier de demande
  - 6) Courrier de la SA CARREFOUR BELGIUM au Service Urbanisme de Wavre (complément plan "papier")
  - 7) Avis du Collège communal de Wavre du 12 juin 2020
  - 8) Avis de l'Observatoire du commerce du 15 juin 2020
  - 9) Méthode d'évaluation de l'outil d'aide à la décision LOGIC
  - 10) Vade-mecum

---

<sup>1</sup> E-mail kristof.hectors@schoups.be. Tel. 03 260 98 60.

<sup>2</sup> E-mail celine.bimbenet@schoups.be. Tel. 03 260 98 60.



Wallonie



Service public  
de Wallonie

## Formulaire d'introduction d'un recours

Adresse à laquelle ce formulaire doit être transmis :

**Service public de Wallonie (SPW)**

Direction générale opérationnelle de l'Économie, de l'Emploi et de la Recherche  
Cellule de recours sur implantations commerciales

Place de la Wallonie, 1

5100 Namur

### 1. Identification du requérant

A. Si personne physique:

Nom : .....

Prénom : .....

Date de naissance : .....

Numéro de registre national : .....  
(Joindre une copie de la carte d'identité)

SPW - DGO6  
CELLULE DE RECOURS SUR IMPLANTATIONS  
COMMERCIALES

22 JUL. 2020

Adresse : .....  
(Rue, avenue, boulevard, place... préciser)

Numéro : .....  
Boîte : .....

Code Postal : .....  
Commune : .....

Pays : .....

Numéro de téléphone : .....

Numéro de fax : .....

E-Mail : .....

Formulaire d'introduction d'un recours





Wallonie



Service public  
de Wallonie

## Formulaire d'introduction d'un recours

B. Si personne morale (autre qu'une personne morale de droit public) :

Dénomination ou raison sociale :

CARREFOUR BELGIUM

Forme juridique : SA

Adresse du siège social : Avenue des Olympiades  
(Rue, avenue, boulevard, place... préciser)

Numéro : 20 Boîte :

Code Postal : 1140 Commune : Evere

Pays : Belgique

Numéro de téléphone : 02 729 24 52

Numéro de fax : 02 729 20 02

E-Mail :

Numéro d'entreprise : 0448 826 918

(TVA si présent) (BE si présent)

(numéro à 10 chiffres)

Personne mandatée pour l'introduction du recours :

Nom : HECTOR BIMBENET

Prénom : KRISTOF CÉLINE

Adresse : De Bimbureshaat  
(Rue, avenue, boulevard, place... préciser)

Numéro : 6-8 Boîte : 5

Code Postal : 2000 Commune : Amers

Pays : Belgique

Numéro de téléphone : 03 260 98 60

Numéro de fax : 03 260 98 61

E-Mail : kristof.heckers@schaaps.be

celine.bimbenet@schaaps.be

Formulaire d'introduction d'un recours





Wallonie



Service public  
de Wallonie

## Formulaire d'introduction d'un recours

Personne de contact :

Nom : BIMBENET

Prénom : CELINE

Numéro de téléphone : 03 260 98 60

E-Mail : celine.bimbenet@schaeps.be

C. Si personne morale droit public :

Dénomination : .....

Adresse : .....  
(Rue, avenue, boulevard, place... préciser)

Numéro : ..... Boîte : .....

Code Postal : ..... Commune : .....

Pays : .....

Numéro de téléphone : .....

Numéro de fax : .....

E-Mail : .....

Personne de contact :

Nom : .....

Prénom : .....

Numéro de téléphone : .....

E-Mail : .....

### 2. Informations sur la demande de permis

☒ Permis d'implantation commerciale<sup>(1)</sup>

☐ Permis intégré<sup>(1)</sup>

Autorité ayant statué en première instance : Fonctionnaire des implantations commerciales

Références de la demande : DIC/WAE 112/2020-0029

<sup>(1)</sup> Biffer la mention inutile.







Wallonie



Service public  
de Wallonie

## Formulaire d'introduction d'un recours

Objet de la demande de permis: *Régularisation d'un ensemble commercial composé des établissements de commerce de détail MDDI-MARKET, HYPERMARCHÉ CARREFOUR ET AUTO*  
Date de la décision attaquée: *2 juin 2020*  
Identification du projet: *Boulevard de l'Europe, 3 1301 Wavre*  
*d'une surface commerciale nette de 9.662 m<sup>2</sup>*

### 3. Intérêt du requérant à l'introduction du recours

- dans les cas visés à l'article 101, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> du décret.

### 4. Moyens développés à l'encontre de la décision attaquée

*Voir note en annexe (29 p.) + inventaire et pièces (1-10)*

Ce formulaire peut être complété par tout document que le requérant juge utile.

Pour rappel, une audition du requérant peut être organisée à sa demande.

*La SA CARREFOUR BELGIUM demande à être auditionnée par la Commission de recours.*

### Signature du requérant

Je certifie que toutes les données renseignées dans ce formulaire sont exactes et correspondent à la situation du jour.

Date: *17/7/2020*

Nom, Prénom, Signature

*Simonet Céline*

Formulaire d'introduction d'un recours

Service public de Wallonie  
Direction Générale Opérationnelle Economie, Emploi et Recherche  
Cellule des Recours sur Implantations Commerciales (CRIC)  
Place de Wallonie, 1 (Bât. II)  
5100 Namur (JAMBES)

## RECOURS A L'ENCONTRE D'UN REFUS DE PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE

POUR: **la SA CARREFOUR BELGIUM**, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0448.826.918 et dont le siège social est établi à 1140 Evere, Avenue des Olympiades 20,

Partie demanderesse,  
Représentée par Me. Kristof Hectors<sup>1</sup> et Me. Céline Bimbenet<sup>2</sup>, avocats dont les bureaux sont sis à 2000 Anvers, De Burburestraat 6-8, bte 5, chez qui il est fait élection de domicile pour la présente cause,

---

DEVANT LA COMMISSION DE RECOURS  
SERVICE PUBLIC DE WALLONIE  
Direction Générale Opérationnelle Economie, Emploi et Recherche  
Cellule des Recours sur Implantations Commerciales (CRIC)

---

Par la présente, la requérante a l'honneur d'introduire un recours contre la décision du Fonctionnaire des implantations commerciales qui porte la date du 2 juin 2020, par laquelle le permis d'implantation commerciale sollicité 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 m<sup>2</sup> situé Boulevard de l'Europe, 3 à 1301 Wavre (code du dossier : DIC/WAE112/2020-0029), est refusé (**pièce 1** ; l'acte attaqué).

Sous toutes réserves généralement quelconques et sans aucune reconnaissance préjudiciable,

---

<sup>1</sup> E-mail kristof.ectors@schoups.be. Tel. 03 260 98 60.

<sup>2</sup> E-mail celine.bimbenet@schoups.be. Tel. 03 260 98 60.

## SOMMAIRE

A.	Les faits.....	2
B.	Le recours est recevable.....	4
C.	Au fond.....	6
I.	Au préalable: sur la portée du recours .....	6
II.	Moyens .....	7
1.	Au préalable : sur le Schéma Régional de Développement Commercial et sur l'outil d'aide à la décision LOGIC.....	7
2.	Au préalable : rappel des critères.....	9
3.	Le Fonctionnaire des implantations commerciales considère à tort que le critère relatif à la protection de l'environnement urbain ne serait pas rempli.....	10
4.	Le Fonctionnaire des implantations commerciales considère à tort que le critère relatif à la contribution à une mobilité plus durable ne serait pas estimé rencontré.....	20
4.1.	Au préalable : sur les résultats de l'outil d'aide à la décision LOGIC .....	22
4.2.	Quant au sous-critère de la mobilité durable .....	24
4.3.	Quant au sous-critère de l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité .....	26
4.4.	Conclusion .....	27

## A. LES FAITS

1. Le 4 mars 2020, la SA CARREFOUR BELGIUM a introduit une demande de permis d'implantation commerciale. La demande de permis a pour objet la régularisation d'un ensemble commercial composé des établissements de commerce de détail MEDI-MARKET, HYPERMARCHÉ CARREFOUR et AUTO 5 d'une surface commerciale nette totale de 9.662 m<sup>2</sup> situé Boulevard de l'Europe, 3 à 1301 Wavre, dans la localité de Bierges.

Les références cadastrales des parcelles concernées sont les suivantes :

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

2. La demande concerne plus particulièrement :

- le changement de nature de l'ensemble commercial avec réduction de sa surface. 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 par rapport à la surface autorisée en 1995 (**pièce 2**) ;

- 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 de modification du mix commercial. La demande vise donc à autoriser l'implantation du MEDI-MARKET sans modification du mix commercial existant ;
- la régularisation de la situation de l'enseigne AUTO 5, dont la surface commerciale nette est de 482 m<sup>2</sup> nets.

3. La demande de permis d'implantation commerciale a été enregistrée auprès des services du Fonctionnaire des implantations commerciales le 11 mars 2020.

Par un courrier du 17 mars 2020, la demande de permis d'implantation commerciale a été jugée incomplète.

Les documents complétés ont été introduits par la SA CARREFOUR BELGIUM auprès du Fonctionnaire des implantations commerciales le 2 avril 2020.

Par un courrier du 16 avril 2020 du Fonctionnaire des implantations commerciales, la demande de permis d'implantation commerciale a été jugée complète et recevable. 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.

Conformément aux modalités prévues aux articles 35 et 36 du décret du 5 février 2015 « relatif aux implantations commerciales », une enquête publique a été organisée sur le territoire de la Ville de Wavre du 20 mai 2020 au 3 juin 2020. **Aucune opposition ni observation écrite ou orale n'a été émise lors de cette enquête publique.**

Le 12 juin 2020, le Collège communal de la Ville Wavre a émis un avis **favorable**. L'avis de l'Observatoire du commerce du 15 juin 2020 est également **favorable**.

Les Collèges communaux de Chaumont-Gistoux, Grez-Doiceau, Ottignies-Louvain-La-Neuve et Rixensart n'ont pas émis d'avis. Par conséquent, leurs avis peuvent être considérés comme favorables.

Par une décision datée du 2 juin 2020<sup>3</sup>, le Fonctionnaire des implantations commerciales a refusé le permis d'implantation commerciale. Il s'agit de l'acte attaqué.

---

<sup>3</sup> L'acte attaqué et la lettre de notification sont datés du 2 juin 2020. Il s'agit probablement d'une erreur matérielle. Vraisemblablement, l'acte attaqué et la lettre de notification datent du 2 juillet 2020. Il existe des indices concrets tendant à confirmer cette date : (1) la période de l'enquête publique qui s'est étalée du 20 mai 2020 au 3 juin 2020, (2) l'avis du Collège communal de la Ville de Wavre qui date du 12 juin 2020, (3) l'avis de l'Observatoire du commerce qui



## B. LE RECOURS EST RECEVABLE

4. Le présent recours répond à toutes les conditions de recevabilité.

5. L'article 48, §§ 1 et 2, du décret du 5 février 2015 « relatif aux implantations commerciales » fixe les modalités d'introduction d'un recours :

*Art. 48. § 1<sup>er</sup>. Un recours contre la décision émanant de l'autorité compétente lorsque celle-ci a été envoyée dans les délais visés à l'article 45, § 1<sup>er</sup>, ou contre le refus visé à l'article 45, § 3, est ouvert auprès de la Commission de recours :*

*1° au demandeur;*

*2° au fonctionnaire des implantations commerciales et au collège communal de la commune sur le territoire de laquelle tout ou partie de l'établissement est situé.*

*§ 2. 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, § 1<sup>er</sup>;*

*2° de l'expiration des délais visés à l'article 45, § 1<sup>er</sup>.*

En qualité de demandeur du permis, la SA CARREFOUR BELGIUM dispose de l'intérêt pour introduire un recours contre l'acte attaqué qui lui refuse le permis qu'elle a sollicité.

6. En vertu de l'article 48, § 2, 1°, du décret du 5 février 2015, le recours doit être envoyé dans un délai de vingt jours à dater de la réception de la décision, lorsque celle-ci a été envoyée dans les délais visés à l'article 45, § 1<sup>er</sup>.

L'article 45 du décret est libellé comme suit :

*Art. 45. § 1<sup>er</sup>. L'autorité compétente envoie sa décision au demandeur, au fonctionnaire des implantations commerciales et lorsqu'il a été fait application de l'article 30, alinéa 2, à chaque commune sur le territoire de laquelle l'établissement est situé ainsi que, par pli ordinaire, à chaque instance consultée dans un délai de :*

*1° quatre-vingt jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette de moins de 2 500 m<sup>2</sup>;*

*2° cent dix jours si la demande de permis concerne un projet d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette égale ou supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>.*

*§ 2. Les délais de procédure et de prise de décision se calculent :*

*1° à dater du lendemain du jour où l'autorité compétente a envoyé sa décision attestant le caractère complet et recevable de la demande;*

*2° à défaut, à dater du jour suivant le délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision sur le caractère recevable de la demande.*

---

date du 15 juin 2020 et (4) la réception de la notification de l'acte attaqué par la SA CARREFOUR BELGIUM qui date du 3 juillet 2020.

*§ 3. A défaut de l'envoi de la décision dans le délai prévu au paragraphe 1er, le permis est censé être refusé.*

Le Fonctionnaire des implantations commerciales a envoyé sa décision attestant du caractère complet et recevable de la demande par courrier du 16 avril 2020.

L'acte attaqué a été notifié à la SA CARREFOUR BELGIUM par un courrier daté du 2 juin 2020 (**pièce 4**). L'acte attaqué est également daté du 2 juin 2020. Cette date est toutefois inexacte selon toute vraisemblance. L'acte attaqué et la lettre de notification datent probablement du 2 **juillet** 2020. Il est en tout état de cause très peu probable, pour ne pas dire impossible, que l'acte attaqué puisse dater du 2 juin 2020, en raison des indices concrets et concordants suivants : (1) la période de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20 mai 2020 au 3 juin 2020, (2) l'avis du Collège communal de la Ville de Wavre qui date du 12 juin 2020, (3) l'avis de l'Observatoire du commerce qui date du 15 juin 2020, et les références explicites dans l'acte attaqué à ces avis et (4) la réception de la notification de l'acte attaqué par la SA CARREFOUR BELGIUM qui date du 3 juillet 2020.

La mention sur le courrier du Fonctionnaire des implantations commerciales de la date du 2 juin 2020 (**pièce 4**) n'est donc pas correcte.

En tout état de cause, le courrier a été réceptionné le **3 juillet 2020**, comme l'atteste le récépissé de la poste ci-dessous :



Au surplus, il convient de noter que la décision a été envoyée dans le délai de 110 jours visés à l'article 45, § 1<sup>er</sup>, précité. Donc, à supposer même que la décision a bien été envoyée par courrier du 2 juin 2020 – *quod non* – elle a en toute hypothèse bel et bien été envoyée dans le délai de 110 jours.

Par conséquent, eu égard à la date de réception de la décision le 3 juillet 2020, le présent recours est introduit dans le délai légal, conformément à l'article 48, § 2, 1<sup>o</sup>, du décret qui prévoit que le recours doit être envoyé dans un délai de vingt jours à dater de la réception de la décision.

7. Pour toutes ces raisons, le présent recours est recevable.

### C. AU FOND

8. La SA CARREFOUR BELGIUM se réserve tout droit de contester -même à un stade ultérieur- l'obligation de solliciter un permis d'implantation commerciale pour l'implantation du MEDI-MARKET dans la surface commerciale de l'HYPERMARCHE CARREFOUR de Bierges.

### I. AU PRÉALABLE: SUR LA PORTÉE DU RECOURS

9. Le refus de permis par le Fonctionnaire des implantations commerciales repose sur les motifs suivants:

- Le critère relatif à la protection de l'environnement urbain ne serait pas rempli : le MEDI-MARKET ne serait pas admissible compte tenu de la nature des biens vendus (ce type d'établissement trouvant sa place en centre-ville) et de la taille de cet établissement.
- Le critère relatif à la contribution à une mobilité plus durable ne serait pas estimé rencontré. Selon l'acte attaqué :
  - o 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 ;
  - o 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 ;
  - o l'outil d'aide à la décision LOGIC estime que l'accessibilité en transport en commun pour la partie achat courant et semi-courant léger du projet est significativement faible par rapport aux moyennes wallonnes ;
  - o le site ne serait pas accessible via des moyens de transport doux.

Comme expliqué ci-dessous, la SA CARREFOUR BELGIUM conteste ces motifs.

10. Néanmoins, la SA CARREFOUR BELGIUM estime que le Fonctionnaire des implantations commerciales considère à bon droit:

- qu'il a été procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large sur la base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement,
- que l'ensemble de ces incidences ne doit pas être considéré comme ayant un impact notable,
- 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 et que la population intéressée a 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,
- que le projet ne doit pas être soumis à l'évaluation complète des incidences et une étude d'incidences sur l'environnement n'est donc pas nécessaire,
  - que le critère relatif à la protection du consommateur est rencontré par le présent projet,
  - que l'HYPERMARCHE CARREFOUR et AUTO 5 ne portent pas préjudice à l'environnement urbain existant,
  - que le critère relatif à la densité de l'emploi est rencontré par le présent projet,
  - que la partie achat semi-courant lourd du projet est conforme aux objectifs de mobilité durable du SRDC.

Le présent recours est par conséquent limité à contester les motifs de refus et ne vise donc pas l'acte attaqué en ce qu'il a admis à juste titre et à bon droit les autres éléments visés et résumés ci-dessus.

## II. MOYENS

### 1. Au préalable : sur le Schéma Régional de Développement Commercial et sur l'outil d'aide à la décision LOGIC

11. Le logiciel LOGIC est un outil d'aide à la prise de décision et le Schéma Régional de Développement Commercial (ci-après « SRDC ») a une valeur indicative. Ceci ressort clairement des dispositions suivantes :

Article 44 du décret « relatif aux implantations commerciales » :

*Art. 44. Sans préjudice de l'article 24, l'autorité compétente ou la Commission de recours motive sa décision au regard des critères suivants :*

*1° la protection du consommateur;*

*2° la protection de l'environnement urbain;*

*3° les objectifs de politique sociale;*

*4° la contribution à une mobilité plus durable.*

*Le Gouvernement peut adopter des sous-critères pour chacun des critères énumérés à l'alinéa 1er et arrêter les modalités selon lesquelles les résultats de l'outil d'aide à la décision qu'il établit et définit sont pris en considération.*

Article 6 de 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 » :

*Art. 6. Le logiciel informatique " LOGIC " est l'outil d'aide à la décision tel que visé à l'article 44, alinéa 2, du décret.*

Article 24 du décret « relatif aux implantations commerciales » :

Art. 24. Tous les schémas ont valeur indicative.

*Les autorités chargées de délivrer les autorisations d'implantation commerciale et les permis intégrés motivent leurs décisions au regard des schémas régional et communal de développement commercial s'ils existent.*

*Les permis d'implantation commerciale et les permis intégrés peuvent s'écarter des objectifs et des recommandations du schéma régional de développement commercial ainsi que des objectifs, options et recommandations des schémas communaux de développement commercial moyennant une motivation démontrant que les écarts ne compromettent ni les objectifs ni les éléments essentiels du schéma qui concernent le projet et que ce dernier présente des spécificités qui justifient les écarts.*

Ceci est encore confirmé dans le Vade-mecum concernant le décret du 5 février 2015 « relatif aux implantations commerciales » (pièce 10):

***Le SRDC a une valeur indicative.** Les autorités chargées de délivrer les autorisations d'implantation commerciale et les permis intégrés doivent motiver leurs décisions au regard du Schéma Régional de Développement Commercial.*

*Les permis d'implantation commerciale et les permis intégrés peuvent s'écarter de ce schéma moyennant une motivation démontrant que les écarts ne compromettent ni les objectifs ni les éléments essentiels du schéma qui concernent le projet et que ce dernier présente des spécificités qui justifient les écarts. (p. 16)*

Selon le Vade-mecum, l'outil LOGIC doit être apprécié comme suit :

***L'outil « LOGIC5 » est un logiciel d'aide à la décision en matière d'Implantations Commerciales qui permet d'analyser les critères de délivrance et d'évaluer le projet d'implantation commerciale en croisant de nombreuses sources :***

- les informations concernant le projet d'implantation commerciale (localisation, superficie, etc.) telles qu'encodées par le demandeur avant le dépôt de sa demande de permis ;*
- l'offre commerciale en Wallonie (base de données spatiale « LOGIC »), issue d'un relevé de terrain de plus de 30.000 points de vente répartis sur l'ensemble du territoire wallon (reprenant les principaux espaces commerçants de Wallonie ainsi que les commerces de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente nette) ;*
- la demande commerciale en Wallonie (données « MOVE »), issue d'une enquête téléphonique auprès de 16.000 ménages résidant en Wallonie (mettant en évidence le comportement spatial d'achat des ménages wallons).*

*L'ensemble de ces données sont intégrées dans l'outil LOGIC qui est mis à la disposition des diverses autorités compétentes à l'adresse suivante : [www.logic2.be](http://www.logic2.be).*

***L'analyse fournie par LOGIC constitue une aide à la décision pour l'autorité compétente.** Bien que l'autorité compétente doit prendre en considération le résultat*

*fourni par LOGIC, chaque projet doit néanmoins faire l'objet d'une évaluation singulière tenant compte de sa spécificité par rapport aux critères et sous-critères.*

*L'autorité compétente peut s'écarter du résultat fourni par LOGIC moyennant motivation. (p. 87-88)*

12. Les permis d'implantation commerciale peuvent donc s'écarter du résultat fourni par LOGIC et du SRDC moyennant motivation.

## **2. Au préalable : rappel des critères**

13. Conformément à l'article 44 du décret « relatif aux implantations commerciales », l'autorité compétente ou la Commission de recours doit motiver sa décision au regard des critères suivants :

- 1° la protection du consommateur;
- 2° la protection de l'environnement urbain;
- 3° les objectifs de politique sociale;
- 4° la contribution à une mobilité plus durable.

Le Gouvernement wallon a adopté des sous-critères pour chacun des critères énumérés dans son arrêté du 2 avril 2015 « précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale » :

### CHAPITRE II. - Sous-critères de délivrance

#### Section 1<sup>re</sup>. - Protection du consommateur

Art. 2. Le critère relatif à la protection du consommateur visé à l'article 44, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, du décret est précisé par les deux sous-critères suivants :

- 1° favoriser la mixité commerciale;
- 2° éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

#### Section 2. - Protection de l'environnement urbain

Art. 3. Le critère relatif à la protection de l'environnement urbain visé à l'article 44, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, du décret est précisé par les deux sous-critères suivants :

- 1° 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;
- 2° 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.



### Section 3. - Politique sociale

Art. 4. Le critère relatif à la politique sociale visé à l'article 44, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, du décret est précisé par les deux sous-critères suivants :

1<sup>o</sup> la densité de l'emploi;

2<sup>o</sup> la qualité et la durabilité de l'emploi.

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

Art. 5. Le critère relatif à la contribution à une mobilité plus durable visé à l'article 44, alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, du décret est précisé par les deux sous-critères suivants :

1<sup>o</sup> la mobilité durable;

2<sup>o</sup> l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité.

14. En l'espèce, le Fonctionnaire des implantations commerciales estime que le premier critère relatif à la protection du consommateur et le troisième critère relatif aux objectifs de politique sociale sont rencontrés par le présent projet. Ceci n'est pas contesté par la requérante. L'acte attaqué doit donc être confirmé en ce qu'il considère que le premier et le troisième critère sont rencontrés.

15. En ce qui concerne les deuxième et quatrième critères, le Fonctionnaire des implantations commerciales estime que ces critères ne sont pas rencontrés par le présent projet. Cette décision est contestée pour les motifs qui suivent.

### **3. Le Fonctionnaire des implantations commerciales considère à tort que le critère relatif à la protection de l'environnement urbain ne serait pas rempli**

16. En ce qui concerne le deuxième critère relatif à la protection de l'environnement urbain, le Fonctionnaire des implantations commerciales considère que le MEDI-MARKET n'est pas admissible compte tenu de la nature des biens vendus (type semi-courant léger) et de la taille de cet établissement. Le Fonctionnaire des implantations commerciales estime que ce type d'établissement trouve en réalité sa place en centre-ville. La SA CARREFOUR BELGIUM estime que ces motifs ne sont pas corrects.

17. Selon l'acte attaqué, le projet se situe au sein du nodule commercial de Bierges qualifié par l'outil d'aide à la décision LOGIC de « nodule de soutien d'agglomération ». Les recommandations du SRDC pour l'agglomération de Wavre stipule que :

*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*

Comme indiqué ci-dessus, le permis d'implantation commerciale peut s'écarter du SRDC moyennant motivation.

En l'espèce, l'analyse LOGIC n'est pas suivie pour e.a. le critère de protection de l'environnement urbain. L'acte attaqué considère à bon droit que l'analyse LOGIC n'est pas suivie pour ce critère, au motif que cette analyse est faussée en ce que HYPERMARCHÉ CARREFOUR est ouvert et déjà autorisé.

De plus, il ressort de l'avis favorable du Collège communal de la Ville de Wavre que le présent projet ne va pas à l'encontre des recommandations du schéma communal de développement commercial qui vise globalement à privilégier l'attractivité du centre-ville (pièce 7).

18. Le Vade-mecum (pièce 10) explique comment s'apprécient les quatre critères de l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Le deuxième critère relatif à la protection de l'environnement urbain est expliqué comme suit (p. 84) :

## **2) La protection de l'environnement urbain**

*La protection de l'environnement urbain recouvre les objectifs qui permettront d'éviter un déséquilibre entre la fonction commerciale et les autres fonctions intrinsèques au bon développement d'une ville et/ou d'une commune rurale. Ce critère est précisé par deux sous-critères qui sont développés ci-dessous.*

### **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**

*L'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres-villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non-bâti, etc.*

*Une mixité fonctionnelle équilibrée au coeur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au coeur des quartiers et des centres-villes.*

*Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au coeur des quartiers et un développement inadéquat.*

### **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**

*Les deux objectifs poursuivis par ce sous-critère sont de :*

- garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique ;*
- 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.*

*L'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.).*

*Quant au modèle urbain, il définit la manière dont est structuré le territoire en fonction de ses différentes utilisations (agriculture, habitation, industrie, commerce, administration, transport...).*

*Les projets qui s'inscrivent dans la vision stratégique de la commune peuvent être évalués favorablement au niveau de ce sous-critère.*

*Ensuite, l'optimisation de l'utilisation du territoire est indispensable à un développement territorial agréable pour les citoyens. La contribution à la réhabilitation de tout type de friches qu'elles soient d'origine commerciale ou industrielle en fait partie intégrante.*

*Concrètement, on évalue l'insertion locale de l'implantation commerciale en comparant l'ampleur du projet par rapport à son environnement urbain. Le but est d'anticiper l'impact d'un projet commercial sur le cadre de vie existant.*

19. En l'espèce, le Fonctionnaire des implantations commerciales considère que le MEDI-MARKET n'est pas admissible compte tenu de la nature des biens vendus (type semi-courant léger) et de la taille de cet établissement. En ce qui concerne le critère relatif à la protection de l'environnement urbain, il est alors uniquement contesté que le deuxième sous-critère, relatif à 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, ne serait pas rencontré par le présent projet. La conformité au premier sous-critère, relatif à 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, n'est pas contesté dans l'acte attaqué.

20. La motivation du Fonctionnaire des implantations commerciales concernant le deuxième sous-critère n'est pas correct. Le MEDI-MARKET n'a pas vocation à se trouver uniquement en centre-ville. C'est une enseigne qui propose un type d'offre davantage apparenté à des besoins quotidiens qu'à de l'équipement de la personne. L'offre en

parapharmacie est donc parfaitement complémentaire à l'offre en alimentation de l'HYPERMARCHÉ CARREFOUR. L'insertion du MEDI-MARKET à Bierges est tout à fait admissible compte tenu de la nature des biens vendus (type semi-courant léger) et de sa taille, comme cela ressort du dossier de demande établi par le consultant GEO Consulting à qui la requérante a fait appel (pièce 5):

*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. (p. 7)*

\*\*\*

### ***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 puisqu'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'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. (p.8)*

\*\*\*

*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. (p. 11)*

\*\*\*

**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. » 6*

*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 semicourants 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. (p. 46)*

Le présent projet ne prévoit donc pas de modification de l'offre de produits de type semi-courant léger. Ce projet vise uniquement à transférer une offre commerciale existante en une offre équivalente au sein du même pôle commercial. L'offre total de produits de type semi-courant léger reste inchangé par rapport à la situation existante, comme le démontre le tableau ci-dessous :

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
Total				10.800	9.662	9.662

Le présent projet n'implique donc aucun changement d'un point de vue urbanistique et n'entraîne dès lors, aucun impact sur le centre-ville de Wavre.

De plus, le présent projet prévoit une diminution dans la catégorie semi-courant léger par rapport à la situation autorisée en date du 10 octobre 1995. Cette autorisation est définitive et ne peut plus être contestée.

Dans son avis favorable, l'Observatoire du commerce considère dès lors à juste titre que le sous-critère est respecté (pièce 8):



## 2.2. La protection de l'environnement urbain

### 2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

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

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

### 2.2.2. L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

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

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

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

21. Il s'ensuit que le critère relatif à la protection de l'environnement urbain est rencontré par ce projet.

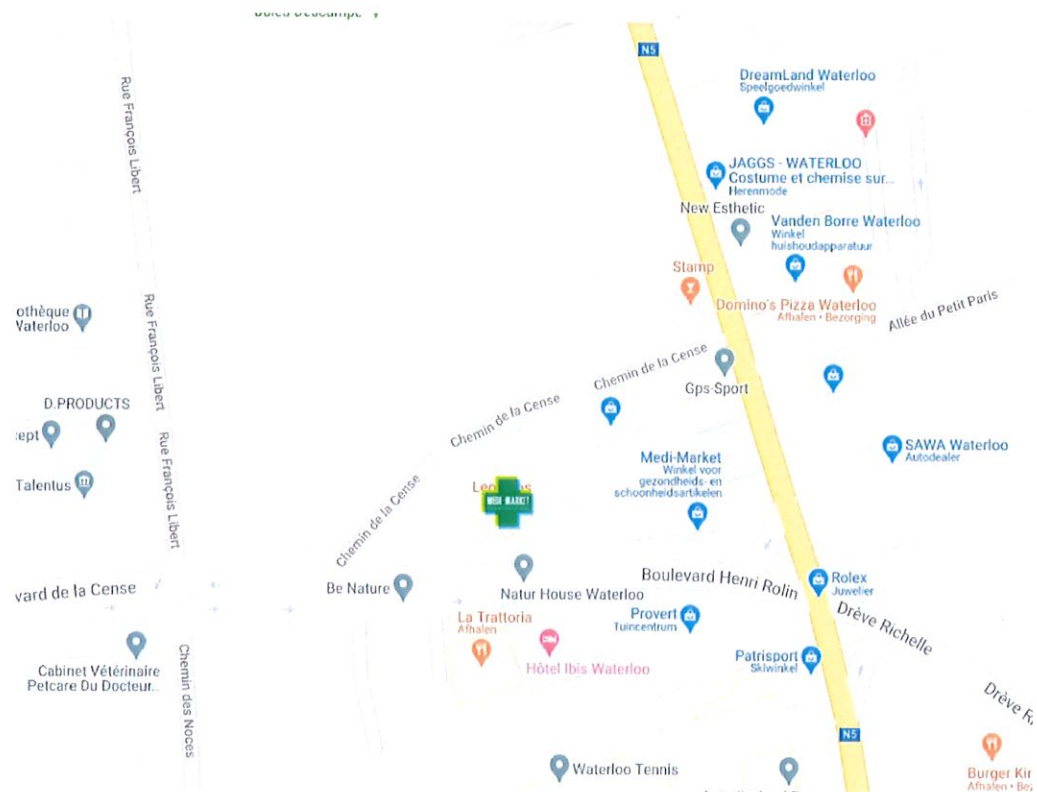
22. A supposer même que tel ne serait pas le cas – quod non – l'article 44 du décret du Parlement wallon du 5 février 2015 « relatif aux implantations commerciales » n'impose pas à la Commission de recours de refuser le permis intégré lorsqu'elle conclut qu'un ou plusieurs critères ne sont pas ou sont seulement partiellement rencontrés. Il faut cependant que les motifs de sa décision permettent de comprendre pourquoi, bien qu'un ou plusieurs critères ne sont pas rencontrés, elle estime néanmoins qu'un tel permis peut être accordé. Ces motifs doivent être exposés dans la motivation formelle.<sup>4</sup>

23. A titre superfétatoire, la SA CARREFOUR BELGIUM souhaite indiquer que Medi-Market Group dispose de 70 points de vente en Belgique et que la plupart des enseignes est située **en dehors des centres-villes**. A titre d'exemple, quelques enseignes en Région wallonne (et donc pour lesquelles les mêmes critères sont applicables) sont localisés ci-dessous.

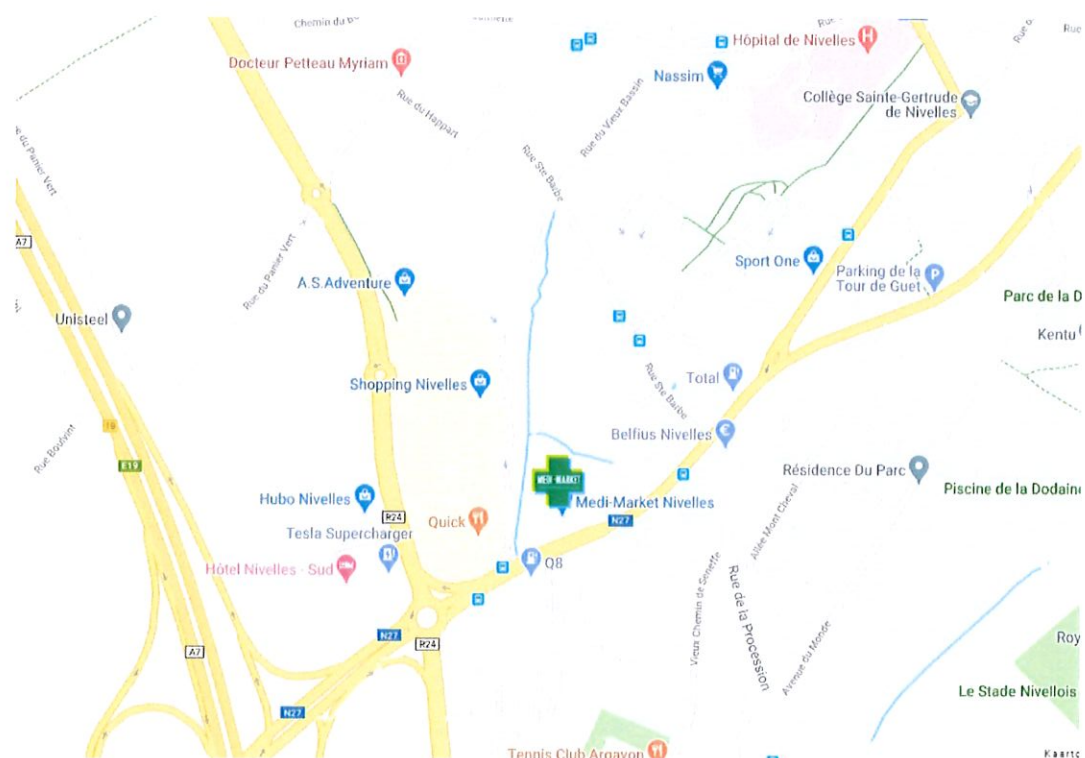
1) MEDI-MARKET WATERLOO, Boulevard Henri Rolin 2, 1410 Waterloo

---

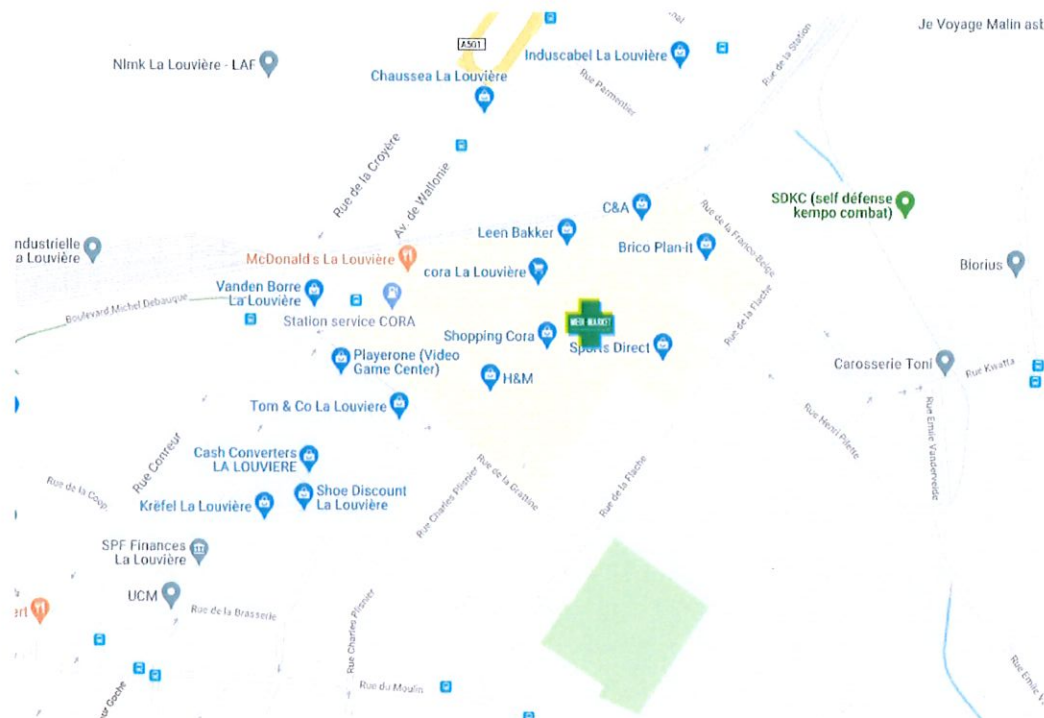
<sup>4</sup> CE 3 mai 2018, n° 241.371.



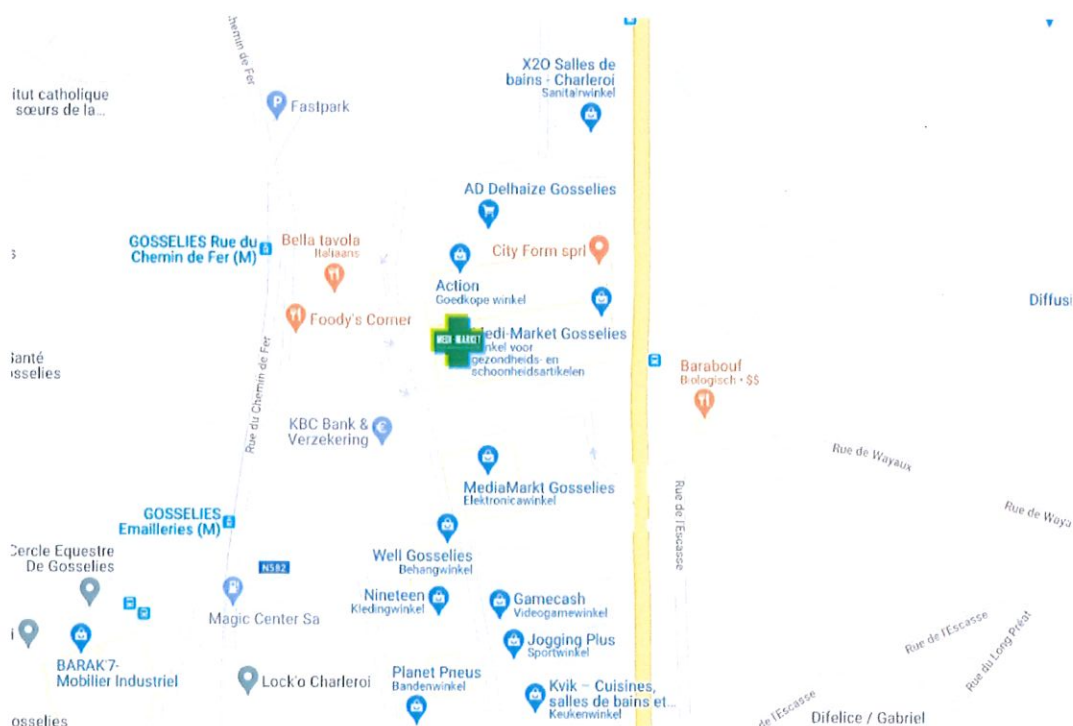
2) MEDI-MARKET NIVELLES, Chaussée De Mons, 14, 1400 Nivelles



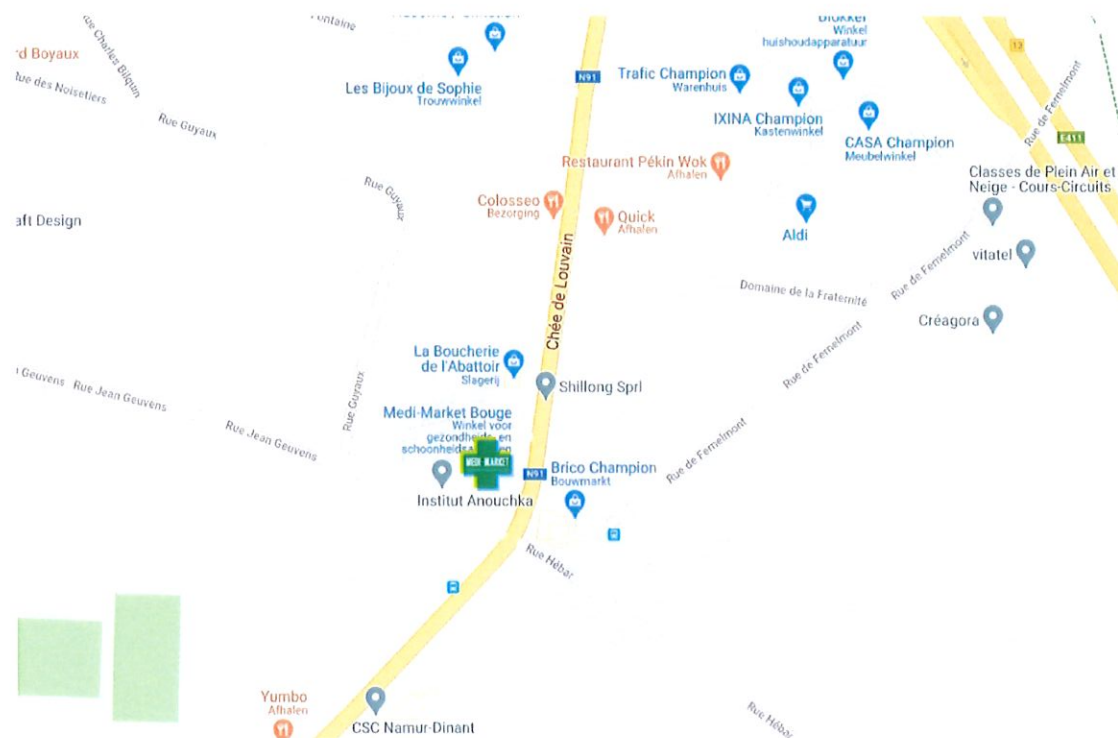
3) MEDI-MARKET LA LOUVIÈRE, Centre Commercial Shopping Cora - Rue de la Franco-Belge, 28, 7100 La Louvière, également dans un shopping center



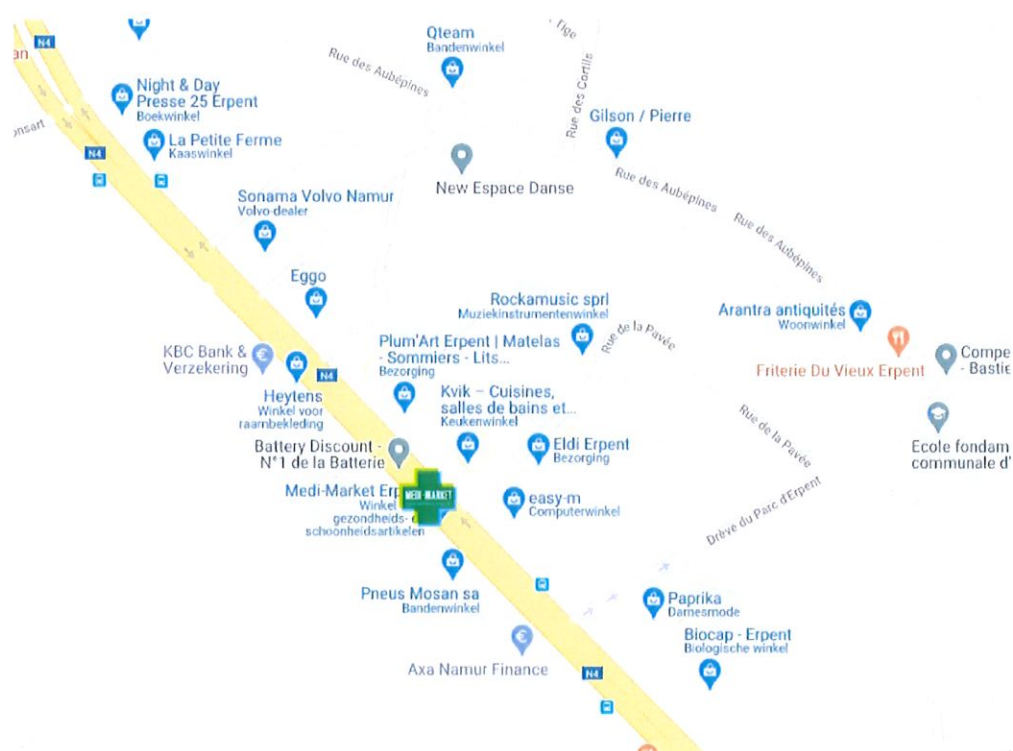
4) MEDI-MARKET GOSSELIES, Rue De Namur, 138B, 6041 Gosselies



5) MEDI-MARKET Bouge, Chée de Louvain, 531, 5004 Namur



6) MEDI-MARKET ERPENT, Chaussée De Marche, 464, 5101 Erpent



24. La SA CARREFOUR BELGIUM souhaite souligner que les avis du Collège communal de Wavre et de l'Observatoire du commerce sont **favorables** (pièces 7-8). Les Collèges

communaux de Chaumont-Gistoux, Grez-Doiceau, Ottignies-Louvain-La-Neuve et Rixensart n'ont pas émis d'avis. A défaut d'envoi d'avis dans les délais prévus, l'avis est réputé favorable.

25. **L'acte attaqué est donc manifestement contraire à la réalité et aux résultats d'étude du dossier exclusivement favorables** (absence d'opposition et d'observation lors de l'enquête publique ; avis exclusivement favorables). Le Fonctionnaire des implantations commerciales n'a pas tenu compte de ces données ni des avis favorables, alors que la décision accordant ou refusant l'octroi d'un permis doit être motivée au regard des avis émis et des observations soulevées dans le cadre de l'enquête publique (voir Vade-mecum, p. 82 (**pièce 10**)). A tout le moins, il n'est pas motivé dans l'acte attaqué en quoi ces avis ne devraient pas être pris en compte – quod non.

26. **Conclusion** : le présent projet ne va pas à l'encontre du SRDC ou, à tout le moins, il ne compromet pas les objectifs ni les éléments essentiels du SRDC. De plus, le présent projet présente des spécificités qui justifient les -éventuels- écarts au SRDC : autorisation existante pour la catégorie d'achat semi-courant léger pour une superficie plus importante ; absence de modification dans la catégorie d'achat semi-courant léger ; pas de création d'une nouvelle cellule, mais une seule transformation d'une cellule existante ; localisation de la plupart des MEDI-MARKETS en Belgique en dehors du centre-ville ; **localisation du présent projet à proximité du centre-ville (à 600m).**

Le présent projet ne va pas à l'encontre des recommandations du schéma communal de développement commercial qui vise globalement à privilégier l'attractivité du centre-ville, comme réaffirmé par l'avis du Collège communal.

Les avis sont favorables. Aucune remarque n'a été formulée lors de l'enquête publique.

Le dossier de demande de permis démontre suffisamment que le présent projet n'implique aucun changement d'un point de vue urbanistique et n'entraîne dès lors, aucun impact sur le centre-ville de Wavre.

Pour toutes ces raisons, le critère relatif à la protection de l'environnement urbain doit être estimé rencontré par ce projet.

**4. Le Fonctionnaire des implantations commerciales considère à tort que le critère relatif à la contribution à une mobilité plus durable ne serait pas estimé rencontré**

27. Le critère relatif à la contribution à une mobilité plus durable est subdivisé en deux sous-critères : la mobilité durable et l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité.

Le Vade-Mecum du décret du 5 février 2015 donne des indications sur la manière d'apprécier ce critère et ses sous-critères :

*« La mobilité durable recouvre l'ensemble des démarches qui favorisent une mobilité partagée, peu polluante et respectueuse de l'environnement ainsi que du cadre de vie. Ce critère est décliné en deux sous-critères. Ceux-ci sont présentés ci-dessous.*

*a) la mobilité durable*

*Ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :*

- favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;*
- promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.*

*Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture.*

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

*Ce sous-critère vise à garantir une accessibilité adéquate du et vers le projet commercial sans nécessiter une intervention extérieure.*

*L'objectif visé est de garantir une accessibilité suffisante de l'activité commerciale par une voirie en adéquation avec la nouvelle activité commerciale, sans charge spécifique pour la collectivité et sans affecter la sécurité routière.*

*Trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun ; l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement.*

*Ces critères doivent être évalués dans leur ensemble au regard des SRDC et SCDC ».*

28. La décision attaquée mentionne que le critère relatif à la contribution à une mobilité plus durable n'est pas rencontré, pour les motifs suivants :

*« 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 (sic) ;*

*Considérant que le site est n'accessible (sic) 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 ».*

#### 4.1. AU PRÉALABLE : SUR LES RÉSULTATS DE L'OUTIL D'AIDE À LA DÉCISION LOGIC

29. L'acte attaqué indique que l'outil d'aide à la décision LOGIC est suivi pour ce critère.

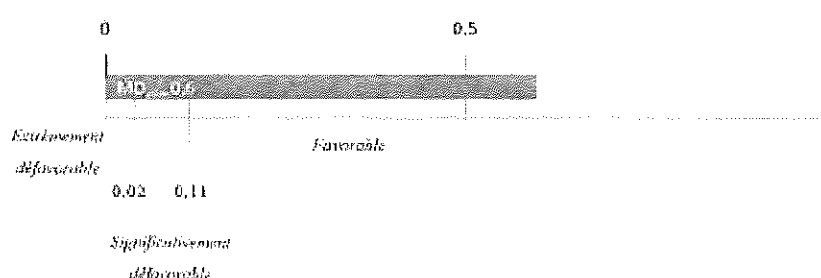
Selon l'acte attaqué, l'outil d'aide à la décision LOGIC considère que la partie achat courant et la partie achat semi-courant léger du projet sont significativement défavorables par rapport aux objectifs de mobilité durable du SRDC.

30. Pourtant, les résultats fournis par l'outil LOGIC (**pièce 9**) démontrent que le projet s'intègre dans les objectifs de mobilité durable et que l'accessibilité du projet en transport en commun est bonne :

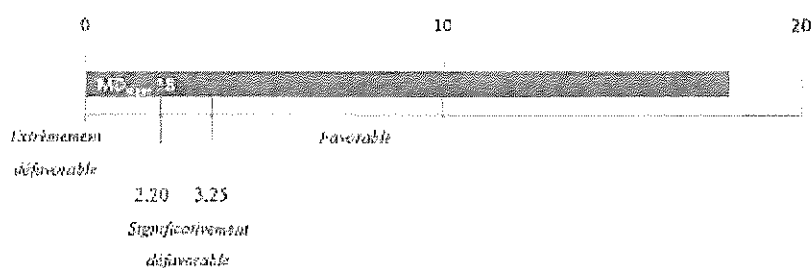
### Étape 3 – Évaluation de la mobilité durable du projet

Les valeurs d'indices de mobilité durable sont, quel que soit le type d'achat, largement supérieure aux moyennes wallonnes (voir graphiques suivants). Suite à sa taille modeste et sa proximité aux zones d'habitat, le projet s'intègre dans les objectifs de mobilité durable du SRDC.

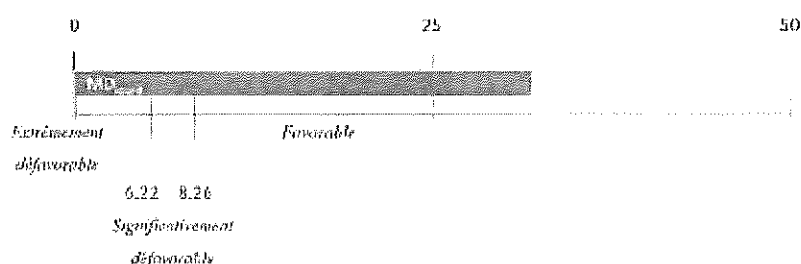
#### 1. Courant



#### 2. Semi-courant léger



#### 3. Semi-courant lourd



### Étape 1 – Quantification de la fréquence de passage cumulée de bus

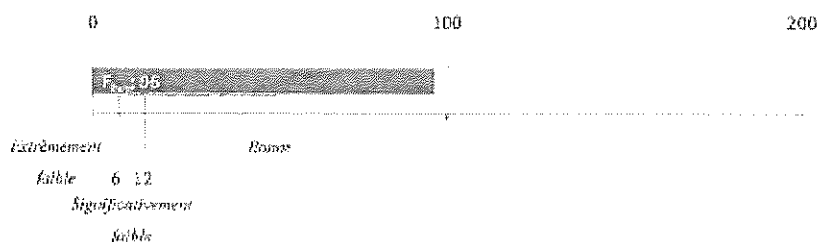
Deux arrêts de bus se situent à moins de 350 mètres du projet. Ceux-ci se caractérisent de la manière suivante :

- Arrêt 1 : Ligne 23 (60 passages le samedi), Ligne 4 (30 passages le samedi) et Ligne 78b (6 passages le samedi) ;
- Arrêt 2 : Ligne 23 (60 passages le samedi) et Ligne 4 (30 passages le samedi).

Le projet est donc concerné par trois lignes de bus distinctes : la ligne 23, la ligne 4 et la ligne 78b. Ces trois lignes cumulent le samedi 96 passages.

#### Étape 2 –Évaluation de l'accessibilité en transport en commun

Par rapport au type de commune dans lequel s'implante le projet, l'accessibilité en transport en commun du projet d'implantation commerciale est bonne. La fréquence cumulée de 96 passages le samedi est largement supérieure à la moyenne wallonne de 25 passages pour ce type de commune.



La motivation matérielle de l'acte attaqué est donc manifestement contraire aux résultats de l'analyse LOGIC -qui sont exclusivement favorables- sur lesquels il prétend pourtant se fonder pour considérer que les objectifs du SRDC ne seraient pas remplis. Cela suffit déjà pour conclure que le quatrième critère est rencontré par le présent projet.

31. Toutefois, et à titre superfétatoire, la SA CARREFOUR BELGIUM souhaite expliquer ci-dessous la conformité aux deux sous-critères de ce quatrième critère.

#### 4.2. QUANT AU SOUS-CRITÈRE DE LA MOBILITÉ DURABLE

32. Le Fonctionnaire des implantations commerciales considère à tort que, puisqu'il serait éloigné de l'habitat, le site ne serait pas accessible via des moyens de transport *doux*.

Tout d'abord, le site n'est pas éloigné de l'habitat. Dans son avis préalable, le Collège communal de la Ville de Wavre reconnaît même que le nodule commercial de Bierges est « *proche du centre-ville* ». Le site est en effet situé à **à peine 600 mètres du centre-ville** de Wavre (page 55 de la demande de permis d'implantation commerciale ; **pièce 5**). En outre, certaines rues avoisinantes sont des rues d'habitation : i) la rue Provinciale et son prolongement, la rue de Nivelles, qui mène directement à la maison communale située en centre-ville, ii) le Pré des Querelles et son prolongement, la rue Théophile Piat et iii) la rue du Moulin à Vent qui mène directement à la gare de Wavre. Le logiciel d'aide à la décision LOGIC classe d'ailleurs la zone d'implantation du projet comme « *urbain dense* » (page 45 de la demande de permis d'implantation commerciale ; **pièce 5**), de sorte que l'on ne comprend pas que la décision attaquée parte du principe que le site serait éloigné de l'habitat.

Ensuite, le site est facilement accessible à pied, en raison de la présence de trottoirs, de passages pour piétons et de passages sécurisés depuis les voiries avoisinantes, dont certaines sont des rues d'habitation, ainsi qu'au sein du parking du site (page 49 de la demande de

permis d'implantation commerciale ; **pièce 5**). La décision attaquée reconnaît du reste elle-même que le site comprend des trottoirs.

Par ailleurs, 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 à La Hulpe (page 49 de la demande de permis d'implantation commerciale ; **pièce 5**).

33. Par ailleurs, le site est facilement accessible par les transports en commun (bus et train). Trois arrêts l'entourent : « WAVRE Boulevard de l'Europe », « WAVRE Rue T. Piat » et « BIERGES Pont Autoroute ». La gare S.N.C.B. de Wavre est située à 600 mètres à pied (page 57 de la demande de permis d'implantation commerciale ; **pièce 5**). Les arrêts de bus et la gare sont donc proches du site et, comme indiqué ci-avant, le site est accessible à pied ou en vélo depuis les rues où se situent les arrêts de bus et la gare S.C.N.B.

Comme indiqué ci-dessus, la bonne accessibilité du site par les transports en commun figure d'ailleurs dans les résultats de l'outil d'aide à la décision LOGIC. Ceux-ci indiquent en effet que : « *par rapport au type de commune dans lequel s'implante le projet, l'accessibilité en transport en commun du projet d'implantation commerciale est bonne. La fréquence cumulée de 96 passages le samedi est supérieure à la moyenne wallonne de 25 passages pour ce type de commune* ». L'on ne comprend donc pas que la décision attaquée prétende que l'accessibilité en transport en commun serait significativement faible.

Le fait que ce sous-critère soit respecté est également confirmé par l'avis de l'Observatoire du commerce (**pièce 8**) :

#### 2.4.1. La mobilité durable

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

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

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

34. Par conséquent, la décision attaquée doit être réformée, en ce qu'elle part d'une prémisse erronée-le fait que le site serait éloigné de l'habitat- et qu'elle estime à tort -en partant de cette prémisse erronée et alors même qu'elle reconnaît que le site est accessible au moyen de trottoirs- que le site ne serait pas accessible via des moyens de transport doux ou en transport en commun.

Le sous-critère de la mobilité durable est donc rencontré.

#### 4.3. QUANT AU SOUS-CRITÈRE DE L'ACCESSIBILITÉ SANS CHARGE SPÉCIFIQUE POUR LA COLLECTIVITÉ

35. À la lecture de la décision attaquée, il n'est pas clair de déterminer si le Fonctionnaire des implantations commerciales a estimé que l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité était rencontrée ou non.

Quoi qu'il en soit, le site est facilement accessible par les transports en commun (bus et train). Trois arrêts 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 (page 57 de la demande de permis d'implantation commerciale ; **pièce 5**). La décision attaquée reconnaît d'ailleurs que *« l'accessibilité du projet est multimodale car le projet est accessible en voiture étant situé au croisement de la E411 et de 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 (sic) »*. Par ailleurs, la gare S.N.C.B. de Wavre est située à 600 mètres à pied, et est donc facilement accessible (page 57 de la demande de permis d'implantation commerciale ; **pièce 5**).

Comme indiqué ci-dessus, la bonne accessibilité du site par les transports en commun figure d'ailleurs dans les résultats de l'outil d'aide à la décision LOGIC, bien que l'acte attaqué prétende le contraire.

Ensuite, 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. En outre, aucune modification de la voirie n'est incluse dans la présente demande (page 57 de la demande de permis d'implantation commerciale ; **pièce 5**). La voirie environnante est donc en adéquation par rapport au trafic routier généré par l'activité commerciale.

Enfin, le site dispose d'un parking total de 981 emplacements, dont 21 destinés aux PMR et 12 aux familles, 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 pour éviter de générer des problèmes de saturation (page 57 de la demande de permis d'implantation commerciale ; **pièce 5**).

Le site 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, de sorte que le sous-critère de l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité est rencontré.

Ces observations sont également confirmées par l'avis de l'Observatoire du commerce (**pièce 8**) :

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

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

Parking de 981 places, soit une place pour 9,6 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette (dont 21 places pour PMR et 12 pour les familles).

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

#### 4.4. CONCLUSION

36. Le critère relatif à la contribution à une mobilité plus durable est donc rencontré.

37. A supposer même que tel ne serait pas le cas – quod non – l'article 44 du décret du Parlement wallon du 5 février 2015 « relatif aux implantations commerciales » n'impose pas à la Commission de recours de refuser le permis intégré lorsqu'elle conclut qu'un ou plusieurs critères ne sont pas ou sont seulement partiellement rencontrés. Il faut cependant que les motifs de sa décision permettent de comprendre pourquoi, bien qu'un ou plusieurs critères ne sont pas rencontrés, elle estime néanmoins qu'un tel permis peut être accordé. Ces motifs doivent être exposés dans la motivation formelle.<sup>5</sup>

Le présent projet ne va pas à l'encontre du SRDC ou, à tout le moins, il ne compromet pas les objectifs ni les éléments essentiels du SRDC. Le présent projet, qui, rappelons-le, visé à remplacer une offre existante par une offre équivalente dans une même surface commerciale déjà existante, présente des spécificités qui justifient les écarts : pas de création de nouvelles voiries, ni de nouveaux parkings, arrêts de bus en suffisance aux alentours du site, présence de la gare à proximité du site, trottoirs existants pour accéder aux sites depuis les rues avoisinantes et accès en vélo depuis le nord site.

38. Pour toutes ces raisons, le critère relatif à la contribution à une mobilité plus durable doit être estimé rencontré par ce projet.

\*\*\*

---

<sup>5</sup> CE 3 mai 2018, n° 241.371.



**Pour toutes ces raisons,**

**Plaise à la Commission de Recours,**

De prendre acte du présent recours de la SA Carrefour Belgium introduit contre la décision du fonctionnaire des implantations commerciales daté du 2 juin 2020, par laquelle le permis d'implantation commerciale sollicité 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 m<sup>2</sup> situé Boulevard de l'Europe, 3 à 1301 Wavre, est refusé,

De prendre acte de ce que la SA Carrefour Belgium demande à être auditionnée par la Commission de recours,

De déclarer le présent recours administratif recevable et fondé,

En conséquence,

D'octroyer le permis d'implantation commerciale à la SA Carrefour Belgium, conformément au dossier introduit le 11 mars 2020 et complété le 2 avril 2020, à savoir le permis d'implantation commerciale 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 total de 9.662 m<sup>2</sup> situé Boulevard de l'Europe, 3 à 1301 Wavre.

Respectueusement,  
Pour la SA Carrefour Belgium,  
Ses conseils,

Me. Kristof Hectors et Me. Céline  
Bimbenet,  
Avocats,  
Anvers, le 17 juillet 2020



Annexe : inventaire (pièces 1-10)

### Inventaire des pièces

- 1) Arrêté du Fonctionnaire des implantations commerciales du 2 juin 2020 (l'acte attaqué)
- 2) Autorisation socio-économique du 10 octobre 1995
- 3) Avis socio-économique du 17 août 1995
- 4) Notification du 2 juin 2020
- 5) Dossier de demande
- 6) Courrier de la SA CARREFOUR BELGIUM au Service Urbanisme de Wavre (complément plan "papier")
- 7) Avis du Collège communal de Wavre du 12 juin 2020
- 8) Avis de l'Observatoire du commerce du 15 juin 2020
- 9) Méthode d'évaluation de l'outil d'aide à la décision LOGIC
- 10) Vade-mecum



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 m<sup>2</sup> 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 I<sup>er</sup> 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 I<sup>er</sup> 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 I<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 implantations commerciales le 02/04/2020 ;

DECISION  
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE  
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

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, § 1<sup>er</sup>, 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 I<sup>er</sup> 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 ;

DECISION  
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE  
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

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 m<sup>2</sup> ;
- MEDI-MARKET d'une surface commerciale nette de 297 m<sup>2</sup> ;
- AUTO 5 d'une surface commerciale nette de 482 m<sup>2</sup> ;

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)

DECISION  
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE  
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

- 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'HYPERMARCHÉ 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 HYPERMARCHÉ situé Boulevard de l'Europe 13 à Wavre pour une surface commerciale nette totale de 9.800 m<sup>2</sup> ;

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

- CRITÈRE I : LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR



DECISION  
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE  
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

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 ;

DECISION  
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE  
Décret du 5 février 2015 relatif aux Implantations commerciales

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 ;

DECISION  
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE  
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

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 m<sup>2</sup> 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, § 1<sup>er</sup> du décret du 5 février relatif aux implantations commerciales ;
2. De l'expiration des délais visés à l'article 45, § 1<sup>er</sup> 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;

DECISION  
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE  
Décret du 5 février 2015 relatif aux Implantations commerciales

- 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

DECISION  
PERMIS D'IMPLANTATION COMMERCIALE  
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

## 2. LISTE DES ANNEXES

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