

AVIS n° 54

Demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble mixte impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Chaumont-Gistoux

Avis adopté le 2/06/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* FBG Projects SRL
- *Autorité compétente :* Collège communal de Chaumont-Gistoux

Avis :

- *Saisine :*
- *Référence légale :* 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 12/05/2022
- *Date d'examen du projet :* 25/05/2022
- *Audition :* 25/05/2022
- Demandeur : 7
Commune : 3
- *Date d'approbation :* 2/06/2022

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Huy, 19 1325 Chaumont-Gistoux (Province du Brabant wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat et zone agricole
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat à densité moyenne et, pour une petite partie en fond de parcelle, zone agricole
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Wavre
Bassin : Wavre-Louvain-la-Neuve pour les achats courants (forte sous offre) et semi-courants légers (forte sous offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à construire un ensemble de bâtiments comprenant des espaces de services, de bureaux, de commerces et de logements avec démolition préalable de bâtiments existants. Les commerces consisteront en :

- une pharmacie (transfert de la pharmacie Servais 4 Sapins à Wavre) pour une SCN de 185 m² ;
- un magasin d'alimentation biologique de 698 m² (relocalisation, le magasin se trouve à Dion-Valmont depuis 1986).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.54.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/CHX018/2022-0024
- *Réf. SPW Territoire :* Fo610/25018/PIC/2022.1/CH/ps
- *Réf. Commune :* PI/22.01

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la commission de recours des implantations commerciales.

Le décret précité, 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 et 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 1er du Code de l'environnement, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

2. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

Une demande similaire a été introduite en décembre 2018. Elle avait pour objet l'implantation d'un commerce d'alimentation biologique dans le cadre d'une relocalisation sur une SCN de 753 m². Elle a fait l'objet d'un avis favorable de l'Observatoire du commerce (OC.19.29.AV¹). Cette demande de permis a été accordée.

La présente demande prévoit en plus l'implantation d'une pharmacie (déplacement de la pharmacie Servais située avenue Molière à Wavre soit à environ 1,5 km du site concerné par la demande).

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la création d'un ensemble mixte impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Chaumont-Gistoux.

L'Observatoire du commerce réitère *in extenso* la motivation qu'il avait émise dans son avis du 18 mars 2019 (OC.19.29.AV) par rapport à l'implantation du magasin d'alimentation biologique dans la mesure où l'objet est similaire et qu'aucun élément neuf de nature à remettre en cause cette analyse n'a été transmis. En ce qui concerne l'implantation de la pharmacie, il effectue l'analyse suivante.

¹ Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-EsCGLUoZgY-L-vsFiMSgXYLlh6nJnUwd1odSWsaioRQ&form_id=AvisForm

3.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

3.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

L'implantation de la pharmacie n'aura pas d'impact significatif dans la mesure où il s'agit d'un transfert sur courte distance. De plus, le déplacement de la pharmacie permet d'améliorer l'offre en officines sur le territoire de Chaumont Gistoux. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le SRDC indique une situation de forte sous offre pour les achats semi-courants légers dans le bassin de consommation de Wavre-Louvain-la-Neuve. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition qu'il y a actuellement 3 officines sur le territoire de Chaumont-Gistoux (environ 12.000 habitants selon Walstat) alors qu'il y en a 12 sur Wavre (environ 35.000 habitants selon Walstat). L'Observatoire du commerce estime que le déplacement projeté permettra un rééquilibrage en termes de répartition de l'offre à l'échelle des communes concernées. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

3.1.2. La protection de l'environnement urbain

a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que le carrefour formé par le boulevard du Centenaire et la chaussée de Huy comprend des activités économiques (commerces ou services) ainsi qu'un peu d'habitat. La pharmacie participe ainsi à la mixité fonctionnelle des lieux. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

L'Observatoire du commerce souligne que la pharmacie n'est pas envisagée dans une centralité ni dans un nodule commercial. Cependant, la pharmacie représente 185 m² de SCN ce qui est raisonnable et permet une insertion dans l'environnement rural qui caractérise les lieux.

Il ressort par ailleurs de l'audition ainsi que du dossier administratif que le local dans lequel est située la pharmacie à l'heure actuelle est peu adapté. Il s'agit d'un rez-de-chaussée situé en dessous d'appartements et qui serait plutôt opportun pour du service (consultance, bureau d'avocats, etc.) ou du logement. Au vu de sa localisation, ce rez-de-chaussée pourra facilement être réaffecté sans risque de création d'une friche.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le projet permet de maintenir l'emploi existant. Plus spécifiquement, la pharmacie emploiera six personnes à temps plein et une à temps pour partiel pour une SCN de 185 m². Ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

c) La mobilité durable

Selon le vade-mecum, « *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 [et] de 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* »².

Le projet s'implante au sein d'un village et est accessible à pied par les habitants de ce dernier. La circulation locale permet d'accéder à vélo au site du projet dans une sécurité relative. Enfin, un arrêt de bus est présent à proximité directe du projet.

Au vu des éléments établis ci-dessus, le projet respecte ce sous-critère.

d) L'accessibilité sans charge spécifique

L'accessibilité ne donnera manifestement aucune charge supplémentaire pour la collectivité. En outre, le site est desservi par les transports en commun. Il disposera de 56 places de parking pour voitures et de 12 emplacements pour le stationnement de vélos.

L'Observatoire du commerce estime que, globalement, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

² SPW, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 91.

3.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce souligne que la pharmacie est présente non loin du site et qu'il s'agit de la déplacer. Cette démarche permettra un rééquilibrage de la répartition des pharmacies entre Wavre et Chaumont-Gistoux. Enfin, l'officine présente une SCN adaptée à l'environnement qui caractérise les lieux. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que l'implantation de la pharmacie respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce rappelle qu'il réitère *in extenso* la motivation développée dans son avis du 18 mars 2019 en ce qui concerne le magasin d'alimentation biologique (OC.19.29.AV). Il émet, au vu de ces éléments, un avis **favorable** la création d'un ensemble mixte impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Chaumont-Gistoux.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce