

## AVIS n° 108

---

Demande de permis intégré pour la transformation et l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Chastre

Avis adopté le 6/10/2022

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Chasco
- *Autorité compétente :* Collège communal de Chastre

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 14/09/2022
- *Date d'examen du projet :* 28/09/2022
- *Audition :* 28/09/2022  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 6/10/2022

### Projet :

- *Localisation :* Route Provinciale, 98 1450 Chastre (Province du Brabant wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Gembloux pour les achats courants (forte sous offre)  
Nodule : /

### Brève description du projet et de son contexte :

Transformation et extension d'un supermarché d'une SCN actuelle de 1.251 m<sup>2</sup> en vue d'atteindre une SCN de 1.720 m<sup>2</sup> (soit une extension de 469 m<sup>2</sup>).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.108.AV SH/CRi
- *Réf. SPW Economie :* DIC/CHE117/2022-0104
- *Réf. SPW Territoire :* Fo610/25117/PIC/2022/1 ou 2293137
- *Réf. Commune :* 22/P.Integré/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. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la transformation et l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Chastre sur la base de l'analyse suivante.

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

#### 2.1.1. La protection du consommateur

##### a) Favoriser la mixité commerciale

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que la commune de Chastre compte un seul supermarché sur son territoire. Le projet, grâce à l'extension de SCN de 469 m<sup>2</sup> du magasin AD Delhaize, permet de renforcer l'offre alimentaire de la commune de Chastre.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Gembloux, lequel présente une situation de forte sous offre au SRDC. Le magasin à étendre se situe dans le centre de Chastre et permettra d'améliorer l'offre en achats visant à répondre à des besoins journaliers. La commune comprend presque 8.000 habitants et présente des indicateurs sociodémographiques favorables (revenus supérieurs à la moyenne wallonne et taux de chômage inférieur à la moyenne wallonne). Il ressort en outre du dossier et de l'audition qu'il y a 2 projets immobiliers résidentiels importants en cours à proximité du projet (réhabilitation de la sucrerie et projet du Boischamp), ce qui est de nature à augmenter le nombre de chalands potentiels.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas de nature à entraîner une situation extrême de suroffre risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande. Il permet au contraire de combler une sous offre. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

### **2.1.2. La protection de l'environnement urbain**

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

Le supermarché à étendre se situe au centre de Chastre. Il s'agit d'en accroître la surface commerciale nette et ce, de manière raisonnable (469 m<sup>2</sup>) sans altérer l'équilibre des fonctions en place. En effet, le projet est localisé dans un environnement urbanisé et multifonctionnel comportant entre autres de la résidence, quelques commerces mais également des équipements (gare toute proche).

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*

Le projet est en adéquation avec le plan de secteur (zone d'activité économique mixte) et le schéma de développement communal (zone d'activité économique mixte). Il s'inscrit également dans les principes guidant la politique de développement commercial wallonne qui préconise, entre autres, de favoriser la concentration de commerces aux centres des communes (villes ou rurales)<sup>1</sup>. En effet, le magasin est situé à proximité immédiate du centre de Chastre et de la gare.

L'Observatoire souligne de surcroît que l'extension s'effectuera *intramuros*. Il ne grignotera pas de nouvelles terres et ainsi, permet d'optimiser le territoire.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le projet permet d'une part, de pérenniser les emplois existants et, d'autre part, d'en créer de nouveaux (2 temps pleins et 1 temps partiel supplémentaire). Le magasin emploiera au total 16 personnes à temps plein et 8 personnes à temps partiel. L'équilibre entre les régimes de travail est maintenu (2/3 de temps plein et 1/3 de temps partiel). L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

Le projet comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'analyser le projet au regard de ce sous-critère.

### **2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

#### *a) La mobilité durable*

Le projet présente une accessibilité multimodale. Il s'insère à proximité du centre et de la gare de Chastre. Il peut être rejoint à pied. L'offre en produits de première nécessité qui est proposée permet d'éviter des déplacements vers des communes plus éloignées (Gembloux ou Louvain-la-Neuve). Il y a en outre un projet de développement de piste cyclable le long de la route provinciale et l'endroit est desservi par le bus.

---

<sup>1</sup> Gouvernement wallon, Déclaration de politique régionale 2019-2024, p. 107.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet consiste en une transformation essentiellement intramuros. Le bâtiment existe et l'activité commerciale est en place : il s'agit de l'étendre. Ainsi, le site bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il disposera d'un parking de 107 places pour les voitures. Quatre places seront nouvellement équipées de chargeur de voitures électriques et un espace est prévu afin d'y stationner des vélos électriques.

## 2.2. Évaluation globale

---

L'extension sollicitée est admissible. Il s'agit d'améliorer l'offre en produits visant à répondre à des besoins journaliers à Chastre. Le magasin est le seul supermarché de la commune et se situe en son centre. Il permet de desservir les zones résidentielles de Chastre et de Perbais tout en évitant des déplacements vers des zones plus éloignées. Enfin, le site présente une accessibilité multimodale. 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 le projet 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 émet un avis **favorable** pour la transformation et l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Chastre.

## 3. RECOMMANDATION

Il ressort de l'audition que la zone arrière du site comprenant un chemin sera aménagée en verger. L'Observatoire du commerce regrette que le parking ne fasse pas l'objet d'un traitement paysager ; celui-ci reste complètement minéralisé alors que l'on se trouve dans un milieu semi-rural. L'Observatoire préconise qu'une réflexion paysagère visant entre autres à améliorer la végétalisation de l'aire de stationnement du supermarché soit réalisée et ensuite mise en œuvre.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce