

AVIS n° 120

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Chaumont-Gistoux (recours)

Avis adopté le 12/12/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* FBG Projects SRL
- *Autorité compétente :* Commission de recours des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Commission de recours des implantations commerciales
 - *Référence légale :* Art. 48 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 27/11/2023
 - *Date d'examen du projet :* 6/12/2023
 - *Audition :* 6/12/2023
 - *Date d'approbation :* 12/12/2023
- Demandeur (qui est le requérant) : Représenté
Commune : Représentée

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, en zone agricole
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Wavre
Bassin : Wavre-LLN pour les achats semi-courants légers
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Un permis intégré a été octroyé pour la construction d'un ensemble de bâtiments comprenant des espaces de services, de bureaux, de commerces (relocalisation d'un magasin biologique de 698 m²), de logement et d'un centre de kinésithérapie. Ce complexe est en cours de construction.

Le projet vise à supprimer le centre de kinésithérapie et à réduire la surface de vente de « La Biosphère » (via la suppression de son espace de dégustation) pour implanter une pharmacie Servais de 229 m² nets. Il s'agit d'une relocalisation de la pharmacie Servais « 4 Sapins », localisée 8 Avenue Molière à 1300 Wavre.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.120.AV SH/cr
- *Vos références :* SPWEER/DCI/DCE/CRIC/2023-0018/CHX018/FBG PROJECTS à Chaumont-Gistoux

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 Commission de recours des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audit.

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

2. CONTEXTE DU RECOURS ET ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

Le projet présente des antécédents administratifs importants à savoir :

- **18 mars 2019** : avis favorable de l'Observatoire du commerce (OC.19.29.AV¹) sur l'implantation d'un commerce d'alimentation biologique dans le cadre d'une relocalisation sur une SCN de 753 m² ;
- **28 mai 2019** : rapport de synthèse favorable valant décision d'octroi (art. 96 du décret, le collège n'ayant pas statué dans le délai) ;
- **3 mars 2022** : demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble de bâtiments comprenant des espaces de vie, des bureaux, des commerces (une pharmacie de 185 m² de SCN et un magasin d'alimentation biologique de 698 m² de SCN) et des logements ;
- **2 juin 2022** : avis favorable de l'Observatoire du commerce sur la demande (OC.22.54.OC) ;
- **16 août 2022** : rapport de synthèse défavorable du Fonctionnaire délégué et du Fonctionnaire des implantations commerciales ;
- **31 octobre 2022** : introduction de plans modifiés impliquant la suppression de la pharmacie au profit du magasin La Biosphère et d'un cabinet de kinésithérapie ;
- **9 janvier 2023** : avis favorable du Fonctionnaire délégué et du Fonctionnaire des implantations commerciales ;
- **25 janvier 2023** : le collège communal de Chaumont-Gistoux octroie le permis intégré et les travaux de construction sont ensuite entamés ;

¹ 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-oxxy877MDAAb7ZCw_UPrvzcrzEudgXmlejbtuo5WNIfk&form_id=AvisForm

- **7 août 2023** : réception par la commune d'une demande de permis d'implantation commerciale visant à établir une pharmacie de 229 m² de SCN via la suppression de l'extension du magasin alimentaire et du cabinet de kinésithérapie ;
- **23 octobre 2023** : avis défavorable du Fonctionnaire des implantations commerciales ;
- **25 octobre 2023** : refus du permis d'implantation commerciale par le collège communal de Chaumont-Gistoux.

Le demandeur a introduit un recours contre le refus du 25 octobre 2023. L'Observatoire du commerce est saisi pour avis par la Commission de recours des implantations commerciales dans le cadre de ce recours.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce a émis un avis favorable le 2 juin 2022 (OC.22.54.AV) pour l'implantation d'une pharmacie à l'endroit concerné. D'un point de vue commercial, le projet est similaire à celui qu'il a examiné le 2 juin 2022. Aucun élément joint au présent recours ne permet à l'Observatoire du commerce de reconsidérer cet avis favorable. De plus, il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif qu'une autorisation fédérale de transfert a été accordée, laquelle est applicable à la parcelle et vise la meilleure répartition des officines au regard de la densité de population.

L'Observatoire du commerce réitère donc *in extenso* la motivation qui y est développée dans son avis du 2 juin 2022 et rend un **avis favorable** sur le projet faisant l'objet du présent recours.



Bernadette Mérenne,
Vice-présidente de l'Observatoire du commerce