

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.130

JH/CRi

Le 20 juin 2017

## **Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à Waterloo**

**Projet d'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> et de modification de la nature commerciale de certaines cellules au sein de cet ensemble commercial**

### **Brève description du projet**

---

#### Projet :

Le projet consiste en la modification de la nature commerciale de certaines cellules au sein d'un ensemble commercial « Redevco » et en l'extension de cet ensemble commercial à Waterloo. Le complexe commercial passera d'une surface commerciale nette de 16.792 m<sup>2</sup> à 21.638 m<sup>2</sup>. La demande de permis intégré comportant les 3 volets administratifs (commercial, urbanistique et environnemental) vise en l'autorisation de 11.731 m<sup>2</sup> nets des enseignes « Maison du Monde », « Orchestra », « Zara », « H&M », « Massimo Dutti », « C&A », « Zara Home » et « Medi-Market » qui viendront s'ajouter aux enseignes déjà présentes sur le site.

Localisation : Chaussée de Bruxelles 299, 1410 Waterloo, Province du Brabant wallon.

Situation au plan de secteur : Essentiellement en zone d'activité économique mixte et un peu en zone d'habitat.

#### Situation au SRDC :

Le projet entre dans les 3 catégories d'achat. Dans ce cadre, Waterloo se situe dans le bassin de consommation de Waterloo. Le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation de forte sous-offre pour les achats alimentaires, de suroffre pour les achats semi-courants légers et de sous-offre pour les achats semi-courants lourds.

D'après le SRDC, le projet prend place dans le centre principal d'agglomération comprenant une surface de vente active d'environ 78.000 m<sup>2</sup> et comptant 443 commerces actifs. D'après « Logic », proposant une analyse plus fine, le projet est localisé dans le nodule de « Waterloo-Centre », centre principal d'agglomération.

Le SRDC point les forces et les faiblesses suivantes pour Waterloo :

Forces	Faiblesses
Dynamique globale très élevée marquée par de très faibles taux de vacances	Développement peu structuré en ruban de l'offre commerciale le long de la nationale 5
Potentiel local très élevé	
Offre commerciale se distinguant de la concurrence par des niveaux de standing élevé	Faible dynamique dans le nodule secondaire de Braine-l'Alleud contrastant avec le centre principal de Waterloo
Exploitation de sa position frontalière avec inversion des flux (attractivité sur la Flandre et Bruxelles)	

Le SRDC émet enfin les recommandations suivantes pour Waterloo :

- ✓ éviter de développer de nouveaux nodules de type soutien d'agglomération ;
- ✓ privilégier le renforcement de Mont Saint-Jean plutôt que le développement de Vallée du Hain (qui devrait reprendre au fil du temps son rôle de parc d'activités plutôt que commercial) ;
- ✓ favoriser le développement d'un nodule spécialisé dans l'équipement lourd (création d'un nouveau nodule ou reclassement de Vallée du Hain depuis le type « soutien d'agglomération » vers le type « spécialisé dans le lourd »).

Demandeur : Redevco Retail Belgium.

### Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales.

Référence légale : Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.

Date de réception du dossier : 15 mai 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 13 juillet 2017

Autorités compétentes : Commission de recours sur les implantations commerciales.

\*\*\*\*\*

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du commerce ;

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 de recours des implantations commerciales ;

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 procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le livre Ier du Code de l'environnement ; les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégré doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour une extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> et la modification de la nature commerciale de certaines cellules au sein de cet ensemble commercial à Waterloo transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 15 mai 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 7 juin et le 20 juin 2017 afin d'examiner le projet ; que le projet avait été analysé en première instance au sein de l'Observatoire du commerce le 9 novembre et le 22 novembre 2016 ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu le 9 novembre 2016 ; que la commune de Waterloo a été invitée et a demandé de l'excuser ; que le projet n'a pas fondamentalement évolué ;

Considérant que le projet consiste en la modification de la nature commerciale de certaines cellules au sein d'un ensemble commercial « Redevco » et en l'extension de cet ensemble commercial à Waterloo ; que le complexe commercial passera d'une surface commerciale nette de 16.792 m<sup>2</sup> à 21.638 m<sup>2</sup> ; que la demande de permis intégré comportant les 3 volets administratifs (commercial, urbanistique et environnemental) vise en l'autorisation de 11.731 m<sup>2</sup> nets des enseignes « Maison du Monde », « Orchestra », « Zara », « H&M », « Massimo Dutti », « C&A », « Zara Home » et « Medi-Market » qui viendront s'ajouter aux enseignes déjà présentes sur le site ;

Considérant que le projet se localise à Waterloo ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Waterloo au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise encore que Waterloo est en situation de forte sous offre pour les achats alimentaires, de suroffre pour les achats semi-courants légers et de sous-offre pour les achats semi-courants lourds ; que le SRDC précise que le projet se localise dans le centre principal d'agglomération, que ce dernier est composé de 443 commerces actifs pour un total de 78.000 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision des fonctionnaires des implantations commerciales, technique et délégué refusant le permis intégré; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement);

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis l'avis suivant :

### **« 1. Examen au regard de l'opportunité générale »**

*L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'agrandir l'ensemble commercial et de modifier la nature commerciale de certaines cellules du complexe tel que prévu par le projet. Il estime que le projet a été pensé en parfaite complémentarité avec le site de Mont-St-Jean au sud de Waterloo mais également avec les cellules commerciales du centre-ville. L'Observatoire souligne également la qualité de la reconversion du complexe commercial projeté.*

### **2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales**

#### **1. La protection du consommateur**

- Favoriser la mixité commerciale

*Le projet consiste en la modification de la nature commerciale de certaines cellules au sein d'un ensemble commercial « Redevco » et en l'extension de cet ensemble commercial à Waterloo. Il favorise la mixité commerciale dans la mesure où il vise à redynamiser l'offre commerciale déjà présente dans le centre de Waterloo et où il accueille 8 nouvelles enseignes offrant une gamme de produits plus variée et plus étendue que celle déjà présente dans la commune.*

*Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet tend à favoriser la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Waterloo. L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.*

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

*Par rapport au SRDC, le projet semble bénéfique pour tous les résidents et permet de regrouper les commerces. Il permet en outre de conserver le rôle de moteur commercial de Waterloo et de son centre-ville.*

*Dès lors, l'Observatoire estime que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est rencontré.*

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

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

*Le projet s'implante essentiellement en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur.*

L'environnement immédiat du site est mixte. La Chaussée de Bruxelles est bordée de commerces mais également de quartiers résidentiels. Le projet ne déséquilibrera pas les différentes fonctions urbaines et s'insère dans le cadre de vie de la zone.

Une petite partie du projet prend place en zone d'habitat. Suite à l'audition du demandeur, il apparaît que cette partie du site du projet accueillera un immeuble à appartements ce qui est conforme au plan de secteur. L'Observatoire apprécie cet aspect permettant de caractériser le projet de « mixte ». Cette mixité est encore plus affirmée par la présence de deux pavillons supplémentaires (non soumis au permis d'implantation commerciale) qui vont être construits afin d'abriter des commerces de service, de l'horeca et un centre de fitness.

Enfin, il s'avère que 3 cellules commerciales qui viendront s'implanter dans l'ensemble commercial visé par le projet déménageront de leur site actuel depuis le centre-ville. Suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire se réjouit que les espaces actuellement occupés par ces enseignes aient déjà retrouvé des repreneurs de telle sorte à ne pas laisser des cellules vides dans le centre historique de Waterloo.

Dans ces conditions, l'Observatoire considère que ce critère est rencontré.

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

Globalement, l'Observatoire souligne la qualité de la stratégie du développement commercial du complexe visé par le projet, orienté vers le prêt-à-porter, en synergie avec le développement du site commercial de Mont-St-Jean, davantage orienté vers les achats semi-courants lourds, plus au sud de l'agglomération de Waterloo. Plus encore, le projet est cohérent avec le développement urbain et commercial du centre-ville. En effet, il ne prévoit pas l'implantation de petites cellules commerciales afin de ne pas concurrencer les petites surfaces de l'hypercentre. Aucune cellule commerciale soumise au permis d'implantation commerciale n'a une taille inférieure à 700 m<sup>2</sup> bruts.

Par ailleurs, l'Observatoire apprécie la perméabilité du site du projet avec l'extérieur permettant de la sorte aux chalandes de s'approprier cet espace comme faisant davantage partie du domaine public.

L'Observatoire estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement, qu'il permet de rendre une certaine cohérence à l'appareil commercial de Waterloo. Il considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

### **3. La politique sociale**

- La densité d'emploi

En termes d'emploi et d'après le formulaire Logic, le projet permettra de créer 16 emplois à temps plein et 77 emplois à temps partiel. Dans ces conditions, l'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire n'a pas de remarques à formuler par rapport à ce sous-critère.

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

##### - *La mobilité durable*

*Le projet est situé le long de la Chaussée de Bruxelles qui constitue un axe principal de circulation à Waterloo. Cet axe disposant de deux bandes de circulation dans chaque sens, les capacités de stockage et de gabarit de la voirie seraient suffisants pour supporter les flux existants et prévus.*

*L'accessibilité au site est multimodale (voiture, pied, vélo et bus). La Chaussée de Bruxelles est bordée de trottoirs de bonne qualité et d'une piste cyclable. Le projet s'insérant dans le tissu urbain peu dense de Waterloo, il desservira directement une partie de la population locale et se voudra, en ce sens, durable.*

*L'Observatoire estime dès lors que ce sous-critère est rencontré.*

##### - *L'accessibilité sans charge spécifique*

*En termes d'accessibilité, l'Observatoire constate que le projet est bien maîtrisé. Le parking annoncé fait état de 955 places de stationnement. L'étude d'incidence sur l'environnement a estimé que le parking devrait au minimum prévoir 756 places. Le projet ne devrait dès lors pas reporter du stationnement en voirie.*

*L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.*

### 3. *Évaluation globale du projet au regard des critères*

*L'Observatoire du commerce estime que les quatre critères de délivrance sont favorables et émet donc une évaluation globale positive au regard de ces quatre critères.*

### 4. *Conclusion*

*Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension d'un ensemble commercial et la modification de la nature commerciale de certaines cellules au sein de cet ensemble commercial à Waterloo ».*

Considérant que la demande est inchangée par rapport à celle qui a fait l'objet d'un refus de permis ;

Considérant que l'Observatoire du commerce tient à appuyer un aspect du sous-critère « *L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain* » ; qu'il souligne la qualité de la stratégie du développement commercial du complexe visé par le projet, orienté vers le prêt-à-porter, en synergie avec le développement du site commercial de Mont-St-Jean, davantage orienté vers les achats semi-courants lourds, plus au sud de l'agglomération de Waterloo ; que plus encore, le projet est cohérent avec le développement urbain et commercial du centre-ville ; qu'il ne prévoit pas l'implantation de petites cellules commerciales afin de ne pas concurrencer les petites surfaces de l'hypercentre ; qu'aucune cellule commerciale soumise au permis d'implantation commerciale n'a une taille inférieure à 700 m<sup>2</sup> bruts ; qu'au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est particulièrement bien inséré dans les projets locaux et permettra à la ville de Waterloo de gagner en cohérence commerciale.

Considérant que l'Observatoire du commerce apprécie un volet lié au sous-critère « *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines* » ; qu'il s'avère que 3 cellules commerciales qui viendront s'implanter dans l'ensemble commercial visé par le projet déménageront de leur site actuel depuis le centre-ville ; que suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire se réjouit que les espaces actuellement occupés par ces enseignes aient déjà retrouvé des repreneurs de telle sorte à ne pas laisser des cellules vides dans le centre historique de Waterloo ;

Que dès lors son avis sur le projet reste inchangé par rapport au premier avis émis ;

Considérant que l'Observatoire du commerce réitère l'avis précédemment émis et reproduit ci-dessus ;

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** en ce qui concerne sur l'extension d'un ensemble commercial et la modification de la nature commerciale de certaines cellules au sein de cet ensemble commercial à Waterloo.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce