

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.226

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/WAO010/PIC/PNI/VGE/2018-0068

Le 8 mai 2018

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un commerce Oximi à Waterloo

Projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

L'ensemble commercial concerné par la présente demande se trouve à Waterloo, le long de la Chaussée de Bruxelles (N5), à proximité du rond-point de Mont-Saint-Jean, soit au sud de l'entité.

Il est aujourd'hui composé de 7 cellules :

- ✓ Lecompte, alpinisme & randonnée,
- ✓ Poils & plumes,
- ✓ Photo Clic Tacq,
- ✓ Leen Bakker,
- ✓ Heytens,
- ✓ Sleep Market,
- ✓ Une cellule vacante, anciennement occupée par Blokker.

C'est la réaffectation cette dernière (cellule vacante) qui entraîne l'instruction de la présente demande de permis d'implantation commerciale. La présente demande de permis d'implantation commerciale porte sur l'arrivée d'une parapharmacie Oximi, commerce de type semi-courant léger, en lieu et place du magasin Blokker.

Localisation : Chaussée de Bruxelles à Waterloo.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au SRDC :

La commune de Waterloo figure dans l'agglomération de Waterloo au SRDC. Le projet se localise dans le nodule commercial de Mont Saint-Jean, nodule de soutien d'agglomération.

Par ailleurs, le bassin de consommation de Waterloo est en situation de suroffre pour l'équipement semi-courant léger.

Le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de l'agglomération de Waterloo :

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

Le SRDC effectue les recommandations suivantes pour l'agglomération de 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 : Waterloo Retail Invest

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015

Date de réception du dossier : 4 avril 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 2 juin 2018

Autorités compétentes : Fonctionnaire des 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 ; vu l'article 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de

l'Observatoire du commerce 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 d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Waterloo transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 4 avril 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 mai 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été invité pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Waterloo a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet concerne la réoccupation d'une cellule vide au sein d'un bâtiment commercial existant, suite au départ de l'enseigne Blokker, par une parapharmacie Oximi à Waterloo ; que la surface commerciale nette du projet est de 405 m² et est identique à celle délaissée par Blokker ;

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 pour les 3 courants d'achats ; que le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers ;

Considérant que le formulaire Logic localise le projet au sein du nodule commercial de Mont-Saint-Jean répertorié comme étant un nodule de soutien d'agglomération ;

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 :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de modifier la nature commerciale de l'ensemble commercial visé par le projet à Waterloo en vue d'y implanter une parapharmacie.

Il considère en effet que le projet améliorera légèrement la mixité commerciale à Waterloo et vise à réoccuper une cellule devenue vide. L'Observatoire du commerce estime par ailleurs que l'implantation commerciale projetée est cohérente avec les recommandations du Schéma régional de développement commercial.

En termes de mobilité, l'Observatoire du commerce considère qu'il existe des solutions alternatives à l'utilisation exclusive de la voiture pour accéder au projet.

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 l'implantation d'une parapharmacie de niveau de gamme élevé offrant divers types de services à Waterloo en lieu et place d'un magasin Blokker.

L'Observatoire du commerce estime que le commerce projeté est un commerce de taille modeste qui permettra d'élargir l'offre commerciale de l'ensemble commercial. Suite à l'audition du représentant du demandeur, il apparaît manifestement qu'il existe une demande de la clientèle pour qu'un tel commerce se développe à Waterloo.

L'Observatoire du commerce considère dès lors que le projet favorise la mixité commerciale à Waterloo. Ce sous-critère est donc rencontré.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le commerce visé par le projet propose des articles d'achats semi-courants légers. Même si la nature commerciale des produits proposés par Blokker précédemment est différente de celle d'une parapharmacie, le projet propose également des articles d'achats semi-courants légers et ce, sur une superficie identique (surface commerciale nette de 405 m²). Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne vient pas perturber l'équilibre d'approvisionnement de proximité à Waterloo.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. Le commerce projeté s'insère dans un bâtiment commercial existant le long d'une avenue partagée, notamment, entre la fonction commerciale et résidentielle. L'Observatoire du commerce considère donc que le projet est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas à mal la destination principale de la zone. Dès lors, le projet est conforme avec la législation en vigueur.

Passé ce premier constat, force est de constater que le projet s'insère dans un contexte urbanistique caractérisé par les fonctions commerciales, résidentielles et de services. Il ne favorise donc nullement le développement d'un milieu monofonctionnel.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas en péril l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines à Waterloo. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que le projet s'implante adéquatement à Waterloo.

Le projet est par ailleurs conforme aux recommandations du Schéma régional de développement commercial. En effet, le projet évite de développer un nouveau nodule puisqu'il s'implante au sein du nodule commercial de Mont-Saint-Jean. Par ailleurs, il vient renforcer celui-ci tel que c'est précisé dans les recommandations propres à l'agglomération de Waterloo.

A l'échelle de la commune de Waterloo, l'Observatoire du commerce apprécie que le projet vise à réoccuper une cellule vide.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Il ressort de l'audition que le demandeur compte embaucher 4 personnes dans son nouveau et premier point de vente à Waterloo. Ces 4 emplois seraient tous exercés à temps plein.

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

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

Il ressort du dossier de demande que le personnel de la parapharmacie ressortira de la commission paritaire 207.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Même s'il est vrai que projet ne situe pas en « plein centre-ville » il n'en demeure pas moins qu'il est parfaitement accessible pour la clientèle non-motorisée en raison de la présence toute proche des transports en commun (TEC).

L'ensemble commercial se situe entre deux arrêts de bus, tous les deux étant facilement accessibles à pied :

- ✓ arrêt Mont-Saint-Jean/Chaussée de Bruxelles, situé au sud du site,
- ✓ arrêt Rue des Ecoles, situé au nord à hauteur du supermarché Colruyt et du garage Audi.

Ces arrêts sont desservis par les lignes 365A, 129 W et 201 (Rue des Ecoles uniquement) du TEC Brabant Wallon avec une cadence soutenue.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que le projet dispose de caractéristiques permettant de s'y rendre par d'autres modes de déplacement que la voiture. Il estime donc que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet est très facilement accessible par les milliers de consommateurs que contient son aire de marché.

Son positionnement stratégique le long de la Chaussée de Bruxelles (N5), à proximité de l'important giratoire de Mont-Saint-Jean, lui permet un accès vers et depuis le ring.

Il se situe à 250 mètres seulement du croisement (giratoire) formé par les N5, N27 et N253 et à même distance de l'important centre commercial Bix. Ce tronçon de la N5 est l'axe principal de la commune et de sa sous-région, entre l'important rond-point de Mont-Saint-Jean et le carrefour routier du Petit Paris. Il est donc par définition facilement accessible, tant pour les consommateurs locaux que pour ceux venant de Braine-l'Alleud, Lasne ou Genappe.

Quelle que soit la provenance des clients, l'ensemble commercial est facilement joignable. Une bande centrale permet de « quitter » les bandes de circulation et d'entamer une manœuvre de tourne-à-gauche (pour le client venant du centre).

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 4 critères de délivrance sont rencontrés. Il émet donc une évaluation globale positive du projet au regard des 4 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 la modification importante de la nature commerciale d'un ensemble commercial à Waterloo.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce