

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.468

JH/cr

Réf. DGO6 : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-0047/WAO110/BEMAP IMMO –  
Waterloo/demande d'avis

Le 6 novembre 2018

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

Projet de création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Breve description du projet

---

#### Projet :

L'objet de la présente demande de permis d'implantation commerciale, composante d'une demande de permis intégré, consiste en la création d'un complexe de logements intégrant des rez-de-chaussée commerciaux, situé à Waterloo, à l'angle de la Chaussée de Bruxelles et du Boulevard Henri Rolin.

Baptisé « WOW », le projet se développe dans le quartier dit « Petit Paris », sur un ensemble « urbanisé » incluant un petit ensemble de cellules commerciales (Leonidas, Domino's Pizza, ...), un immeuble de commerce et de bureau (Medi-Market qui se déplacera dans un projet voisin) et quelques maisons.

Le projet prévoit, après démolition des bâtiments existants (commerces et logements) tels que décrit ci-avant, la construction d'un ensemble comprenant :

- ✓ 51 logements (10 appartements 1 chambre, 25 appartements 2 chambres, 14 appartements 3 chambres et 2 appartements 4 chambres) ;
- ✓ 2.480 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales nettes (8 cellules s'organisant principalement au rez-de-chaussée des bâtiments projetés et pour partie au niveau +1 en mezzanine sur 2 commerces) ;
- ✓ 698 m<sup>2</sup> de surfaces de type service/Horeca (2 cellules côté « parc ») ;
- ✓ 32 emplacements de parking pour les commerces en sous-sol (7 emplacements seront également disponibles sur le domaine public).

Localisation : Boulevard Henri Rolin à Waterloo

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

#### Situation au Schéma Régional de Développement Commercial :

La commune de Waterloo figure dans l'agglomération de Waterloo au SRDC. 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 »)

Le projet prend place dans le nodule de « Waterloo-Centre » qui est classé comme un nodule de centre principal d'agglomération. Le SRDC décrit et effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Centre commerçant traditionnel généraliste de grande taille, localisé en milieu urbain très dense, doté d'une excellente accessibilité en transport en commun, composé d'un hypercentre dynamique et d'espaces péricentraux marginalisés. Le plus souvent moteur de l'agglomération commerciale	<p>Conserver voire relancer leur rôle de moteur commercial en Wallonie en favorisant leur attractivité régionale voire supra régionale</p> <p>Favoriser voire activer les actions immobilières permettant à ce type de nodule de rester concurrentiel à l'échelle suprarégionale</p> <p>Favoriser les implantations d'équipement semi-courant léger tout en conservant leur caractère mixte</p> <p>Travailler de manière spécifique sur les espaces marginalisés</p>

Le projet prévoit essentiellement des achats semi-courants légers et semi-courants lourds. Il se situe dans le bassin de consommation de Waterloo lequel présente une situation de suroffre pour les achats semi-courants légers et de sous offre pour les achats semi-courants lourds.

Demandeur : Bemap Immo sprl

---

**Contexte de l'avis**

---

<u>Saisine</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales.
<u>Référence légale</u> :	Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.
<u>Date de réception du dossier</u> :	23 octobre 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	26 novembre 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	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 1er 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 l'implantation commerciale d'un ensemble commercial à Waterloo transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 23 octobre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce avait été saisi de la demande d'avis en 1<sup>ère</sup> instance ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 septembre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu le 4 septembre 2018 ; que la commune de Waterloo a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'implantation d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 2.480 m<sup>2</sup> ; que le projet consiste également en la construction de plusieurs immeubles à appartements (51 logements prévus) ;

Considérant que le projet se localise au sein de la commune de Waterloo ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Waterloo qui est en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers et en situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le projet se localise au sein du nodule de « Waterloo-Centre » qui est classé comme un nodule de centre principal 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 :**

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision de ne pas octroyer le permis intégré par le Collège communal de Waterloo ; 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 de créer un ensemble commercial à Waterloo tel que prévu par le projet. L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial et qu'il favorise la mixité commerciale du bassin de consommation de Waterloo. Enfin, il apprécie que le projet s'avère mixte puisque présentant une importante dimension résidentielle.*

*L'Observatoire du commerce constate que le projet constitue une deuxième version d'un projet précédemment déposé et défendu (avis réf. : OC/17/AV.229 – 23/08/2017). Dans les faits, le volet commercial n'a pas évolué. Seul le volet immobilier résidentiel a été modifié puisqu'on est passé de 65 logements à 51 aujourd'hui.*

### **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'un ensemble commercial de 2.480 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée de quelques bâtiments devant accueillir à terme 51 logements.*

*L'audition des représentants du demandeur a permis de comprendre que la gamme de commerce envisagée pour remplir les différentes cellules commerciales était de très haut standing voire de luxe. Par ailleurs, ces commerces opéreraient davantage selon le principe de « showrooming » avec très peu de réserves. Ces constats semblent en effet vérifiés de par la faible surface commerciale des cellules à construire. La majorité de l'équipement qui sera proposé au consommateur sera dans l'équipement semi-courant léger et semi-courant lourd.*

*Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale puisque permettant à de nouveaux prestataires de services d'opérer dans le bassin de consommation de Waterloo. Par ailleurs, l'offre commerciale du projet s'avère complémentaire avec celle proposée au centre-ville un peu plus au nord.*

*L'audition des représentants du demandeur a permis d'apprendre que le mix commercial proposé pourrait évoluer en fonction des contrats passés avec les futurs occupants. Dans telle situation, le demandeur s'engage à représenter un permis d'implantation commerciale afin d'ajuster son mix commercial avec la réalité.*

*Dans ces conditions et partant du principe que les commerces seront haut de gamme, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mixité commerciale du bassin de consommation de Waterloo. Ce sous-critère est donc rencontré.*

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

*Le complexe projeté propose une offre commerciale dans le courant d'achat semi-courant léger et semi-courant lourd. Le projet dessert essentiellement le bassin de consommation de Waterloo. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation de suroffre pour l'équipement semi-courant léger et de sous offre pour l'équipement semi-courant lourd.*

*Passé ces constats, l'Observatoire du commerce estime que le projet permet de combler une situation locale de sous offre commerciale pour une offre en achat semi-courant lourd. Il contribue ainsi à éviter une situation de sous offre commerciale risquant d'engendrer un déséquilibre entre l'offre et la demande, notamment à l'échelle du bassin de consommation de Waterloo.*

*Concernant l'équipement semi-courant léger, malgré un constat de suroffre à Waterloo, l'Observatoire du commerce considère que l'offre commerciale du projet est particulière dans la mesure où elle vise le haut de gamme voire le luxe. Il estime donc que ce type d'offre n'est pas surreprésenté à Waterloo et ne risque donc pas d'entraîner une situation de suroffre commerciale.*

*Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de 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 en zone d'habitat au plan de secteur. La législation en vigueur précise qu'une activité de distribution peut y être autorisée pour autant qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'elle soit compatible avec le voisinage.*

*Dans les faits, le projet s'avère mixte avec une fonction résidentielle très bien représentée. Le zonage du plan de secteur n'est donc pas mis en péril par le volet commercial de ce projet. Par ailleurs, la Chaussée de Bruxelles est bordée par des activités commerciales et de services urbains de telle sorte que le projet sera compatible avec son voisinage.*

*Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à Waterloo.*

*L'Observatoire du commerce estime que le magasin projeté est parfaitement complémentaire avec l'offre commerciale s'étalant vers le nord le long de la Chaussée de Bruxelles. Ainsi, le projet permet à son échelle de contribuer à la dynamisation de la commune de Waterloo et ce d'autant plus qu'il se situe en entrée de cœur de ville.*

*Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le cadre de vie des quartiers existants de Waterloo est préservé et considère donc 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

*L'ensemble commercial projeté, d'une surface commerciale nette de 2.514 m<sup>2</sup>, propose une offre commerciale de luxe dans les achats semi-courants légers et lourds. L'Observatoire du commerce considère que ce type d'offre commerciale a parfaitement sa place en ville le long de la Chaussée de Bruxelles.*

*Le projet se localise au sein du nodule commercial « Waterloo-Centre » reconnu comme centre principal d'agglomération. Le Schéma Régional de Développement Commercial recommande pour ce type de nodule de :*

- ✓ *conserver voire relancer leur rôle de moteur commercial en Wallonie en favorisant leur attractivité régionale voire supra régionale ;*
- ✓ *favoriser voire activer les actions immobilières permettant à ce type de nodule de rester concurrentiel à l'échelle suprarégionale ;*
- ✓ *favoriser les implantations d'équipement semi-courant léger tout en conservant leur caractère mixte ;*
- ✓ *travailler de manière spécifique sur les espaces marginalisés.*

*Force est de constater que le projet envisagé répond aux 4 recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial. Le projet constitue en effet une action immobilière (commerces + logements) sur un espace devenu marginalisé en entrée de ville de Waterloo. Il devrait permettre de contribuer à maintenir le rôle de moteur du cœur de ville et favoriser son attractivité régionale.*

*Par ailleurs, suite à l'audition des représentants de la commune, l'Observatoire du commerce constate qu'un dialogue constructif a été entamé en amont du projet permettant de la sorte de trouver un consensus sur le volet commercial. Les options retenues au niveau du projet semblent de la sorte rencontrer les attentes des autorités communales.*

*Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Waterloo. Ce sous-critère est donc rencontré.*

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

#### **- La densité d'emploi**

*En termes d'emploi, les enseignes envisagées pour remplir les cellules n'étant pas encore connues, les chiffres avancés constituent des projections et pourraient évoluer. Toutefois, les implantations commerciales seront de nouvelles enseignes et non pas des relocalisations de commerces existants. Ainsi, le projet contribuera à la création effective d'emplois.*

*Les représentants du demandeur évaluent un total de 22 emplois, soit 17 équivalents temps-plein.*

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

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

*Le projet n'est pas à ce stade suffisamment avancé pour permettre de juger la qualité et la durabilité de l'emploi.*

*Dans ces conditions, ce sous-critère est sans objet.*

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

##### - La mobilité durable

La localisation du projet est parfaitement adaptée pour une accessibilité par tous les moyens de transports (avec toutefois des contraintes liées à la circulation importante de la Chaussée de Bruxelles notamment). Ainsi, le projet sera facilement accessible à pied ou à vélo depuis l'hyper centre de Waterloo via la Rue François Libert et le Boulevard Henri Rolin. Un autre accès le relie directement à Chaussée de Bruxelles. Le site dispose par ailleurs d'une bonne accessibilité en bus grâce à différents arrêt disposés à proximité.

La conception même du projet, « très ouvert », sous la forme de piétonniers intérieurs, en connexion avec le parc communal, qui permet une connexion directe vers les services communaux, par exemple, renforce encore cette intégration de la « mobilité durable ».

Dans ces conditions, L'Observatoire du commerce estime que le projet propose des alternatives crédibles à la voiture et devrait permettre le développement d'une mobilité qui sera plus durable et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

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

Comme expliqué ci-dessus, l'Observatoire du commerce constate que le projet est correctement accessible par différents moyens de déplacement.

L'Observatoire du commerce apprécie que l'accessibilité automobile au site du projet s'effectue exclusivement via le Boulevard Henri Rolin et non pas par la Chaussée de Bruxelles déjà fort encombrée.

Le projet propose 68 emplacements de parking ce qui semble suffisant au regard d'une offre commerciale orientée dans le haut de gamme. L'Observatoire du commerce insiste sur le fait que la mobilité générée par le projet est acceptable dans la mesure où l'offre commerciale est et reste orientée vers des produits haut de gamme voire de luxe.

Moyennant cette dernière remarque et dans un contexte favorable à l'accessibilité multimodale, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

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

Dans la mesure où l'offre commerciale du projet est orientée vers des produits haut de gamme et reste complémentaire avec l'offre commerciale de la Chaussée de Bruxelles, l'Observatoire du commerce estime que les quatre critères de délivrance sont rencontrés et émet donc une évaluation globale positive.

### 4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'implantation d'un ensemble commercial « Wow » à Waterloo. »

Avis sur le recours :

Considérant que l'Observatoire a pris connaissance du dossier de recours ; qu'il a analysé avec attention les arguments avancés par les différentes parties ; que le projet n'a pas évolué depuis l'analyse en première instance ;

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

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la création d'un ensemble commercial à Waterloo.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce