CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 27

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce « Tape à l'œil » au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Waterloo

Avis adopté le 14/03/2019

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 29
coralie.rigo@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Réaffectation d'une cellule de 626 m² nets au sein d'un ensemble commercial de 4.629 m² nets en vue d'y implanter l'enseigne « Tape à l'œil ».
Localisation :	Chaussée de Bruxelles 414 à Waterloo
Situation au plan de secteur :	Zone d'habitat
Situation au SRDC :	Nodule commercial « Waterloo - centre » (centre principal d'agglomération). Bassin de consommation de Waterloo (en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers)
Demandeur :	Tape à l'œil sa

CONTEXTE DE L'AVIS

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
Date de réception de la demande d'avis :	14/01/2019
Échéance du délai de remise d'avis :	15/03/2019
Référence légale :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Autorité compétente :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

Nos références :	OC.19.27.AV JH/cri
DGO6 :	DIC/WAO0110/2018-0236
DGO4 :	F0610/25110/PIC/2018.3/AV/ps

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 intégré pour la réoccupation d'une cellule au sein d'un ensemble commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Waterloo transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 14 janvier 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 27 février 2019 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la réoccupation d'une cellule de 626 m² nets au sein d'un ensemble commercial de 4.629 m² nets en vue d'y implanter l'enseigne « Tape à l'œil » à Waterloo ; que le projet prévoit par ailleurs de localiser le siège social de Tape à l'œil sur le site ; que la cellule était précédemment occupée par Aldi, soit un commerce de grande distribution alimentaire ;

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 que ce bassin de consommation est en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé dans le nodule commercial « Waterloo - centre » répertorié comme étant le 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** :

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

L'Observatoire du commerce comprend que le projet vise à implanter un commerce Tape à l'œil sur une SCN de 626 m² au sein d'un ensemble commercial existant et autorisé de 4.629 m². L'occupant précédent de la cellule était le commerce Aldi. Il s'agit dès lors d'une demande de modification importante de la nature commerciale puisque les biens vendus ne seront plus alimentaires mais bien de l'équipement de la personne (pour des enfants de 2 à 14 ans).

L'Observatoire du commerce constate que le projet se localise au sein du centre principal d'agglomération et considère donc que les commerces d'équipement de la personne y ont logiquement leur place. Il note d'ailleurs que l'ensemble commercial propose une majorité de son offre en achats semi-courant léger.

Au niveau de la mobilité, l'Observatoire du commerce estime que l'impact du projet sera moindre que lorsque la cellule était occupée par un commerce de grande distribution alimentaire.

En conclusion, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet tel que prévu.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

En termes de mixité commerciale, le projet va permettre à un nouveau prestataire de service d'exercer son activité au cœur de la ville de Waterloo. Proposant des articles d'équipement de la personne à destination d'enfants, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorisera la mixité commerciale dans ce créneau.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mixité commerciale à Waterloo. Ce sous-critère est donc rencontré.

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du SRDC que l'agglomération de Waterloo est en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers.

Passé ce constat, l'Observatoire du commerce considère que le projet propose une gamme de produits spécifiques destinés uniquement à des enfants de 2 à 14 ans. Cette spécificité du projet n'est pas analysée dans le constat très général du SRDC de la situation de suroffre en équipement semi-courant léger à Waterloo.

Il ressort du dossier et de l'audition du représentant du demandeur que le projet, en raison de son offre spécifique, ne risque pas d'entraîner une situation extrême de suroffre en équipement de la personne à Waterloo. Dès lors, ce sous-critère est rencontré.

2.2. La protection de l'environnement urbain

2.2.1. 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 s'implantera dans une cellule commerciale existante au sein d'une ensemble commercial existant depuis de nombreuses années. Ce complexe ne met manifestement pas la destination principale de la zone en péril et est compatible avec son voisinage. Ainsi, l'Observatoire du commerce considère que le projet est conforme à la législation en vigueur.

Dans les faits, le projet s'implante dans le centre de la ville à proximité de nombreux autre commerces mais également de services et de quartiers résidentiels plus ou moins denses.

En l'état, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à Waterloo. Il estime donc que ce sous-critère est rencontré.

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

Le projet s'implante dans un nodule commercial existant « Waterloo - centre » et répertorié comme étant le centre principal d'agglomération.
L'Observatoire du commerce considère que ce genre de commerce proposant une offre spécifique a parfaitement sa place en centre-ville et rencontre les recommandations du SRDC.

Il ressort par ailleurs de l'audition du représentant du demandeur que la cellule visée par le projet est vide depuis de nombreuses années ce qui risque de voir la naissance d'un chancre urbain. Le projet permet donc de réoccuper une cellule vide qui portait atteinte à l'attractivité de l'ensemble commercial et des alentours.

Au final, 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.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Le projet ne concerne pas une relocalisation mais bien une nouvelle implantation. Ainsi, le commerce devrait créer 6 emplois dont 2 à temps plein.
Par ailleurs, considérant que l'ancien occupant, Aldi, s'est relocalisé un peu plus loin à Waterloo, l'Observatoire du commerce estime que la création d'emploi envisagée est nette.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet rencontre ce sous-critère.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

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

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Selon le vade-mecum, « *ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de : favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services [et] de promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun. Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux* ».

Le projet est situé le long d'un axe de circulation important, la chaussée de Bruxelles (N5), ce qui le rend accessible en voiture. Cette voirie dispose de deux bandes de circulation avec un bande centrale supplémentaire qui facilite les tourne-à-gauche. Elle présente une multitude de fonctions. Les plages urbanisées à l'arrière de l'ensemble commercial présentent une fonction d'habitat.

Le site se trouve dans le nodule de Waterloo-Centre et l'on peut donc s'attendre à une excellente desserte par les transports en commun. L'ensemble commercial se situe entre deux arrêts de bus, tous les deux étant facilement accessibles à pied.
Le site se trouve dans le nodule de Waterloo-Centre et l'on peut donc s'attendre à une excellente desserte par les transports en commun. En effet, l'ensemble commercial se situe entre deux arrêts de bus, tous les deux étant facilement accessibles à pied :

- ✓ arrêt Petit Paris, Chaussée de Bruxelles, situé au nord du site (à hauteur du Quick) ;
- ✓ arrêt Fond Vandenbosch, Chaussée de Bruxelles, situé au sud à hauteur de Dreambaby.

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

Au vu des éléments établis ci-dessus, le projet respecte ce sous-critère.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet réoccupe un module d'un ensemble commercial existant qui bénéficie dès lors des aménagements, des accès et de l'infrastructure nécessaires. L'Observatoire du commerce estime que la chaussée de Bruxelles présente un gabarit suffisant pour supporter les flux existants et prévus puisqu'il s'agit de réoccuper une cellule existante. La cellule était auparavant occupée par un commerce alimentaire (Aldi). Ce type de commerce génère un flux de circulation important. L'Observatoire considère que le projet ne sera pas de nature à aggraver la situation par rapport à ce qui existait précédemment.

L'ensemble commercial dispose d'un parking de 250 places et est desservi par les transports en commun.

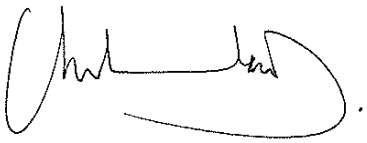
L'Observatoire du commerce estime que, globalement, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, a émis majoritairement une position favorable. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

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 la réoccupation d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Waterloo en vue d'y implanter un commerce d'enseigne « Tape l'œil ».



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce