

AVIS n° 82

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Waterloo

Avis adopté le 12/08/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Modification de la nature de l'activité commerciale de l'ensemble commercial – Diminution de 2.529 m ² nets
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Bruxelles 299 à Waterloo
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule commercial « Waterloo – Centre » répertorié comme un centre principal d'agglomération. Bassin de consommation de Waterloo pour les achats semi-courants légers (en situation de suroffre).
<u>Demandeur :</u>	Redevco scs

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	FIC et FD
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	13/06/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	13/08/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	FIC et FD

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 ::</u>	DIC/WAE110/2019-0062
<u>DGO4 :</u>	Fo610/25110/PIC/2019.1/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 1er du Code de l'environnement ; vu les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 d'un ensemble commercial 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 13 juin 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 juillet 2019 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature de l'activité commerciale de 5 cellules au sein de l'ensemble commercial Redevco à Waterloo ; que cette modification est conséquence de l'évolution du marché ; que la modification projetée implique que la SCN du complexe commercial diminuera de 2.529 m² et principalement dans le courant d'achat semi-courant léger ;

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 ; que le projet se localise dans le nodule commercial de « Waterloo – Centre » répertorié comme un 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'opportunité générale

Le projet vise une adaptation de l'offre commerciale projetée du complexe commercial en extension au centre de Waterloo.

L'Observatoire du commerce comprend qu'une extension telle que projetée courant 2016 soit adaptée au vu de l'évolution du marché. Cette adaptation concerne principalement 5 cellules du complexe et prévoit au total une diminution de 2.529 m² nets, principalement dans l'équipement semi-courant léger.

L'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre les objectifs des autorités communales en termes de développement commercial pour l'agglomération. Il considère par ailleurs que l'offre commerciale projetée sera plus en adéquation avec l'offre du centre-ville.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet tel que prévu.

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 vise une adaptation de l'offre commerciale projetée du complexe commercial en extension au centre de Waterloo.

L'audition des représentants du demandeur a permis de comprendre qu'une extension telle que projetée courant 2016 était adaptée au vu de l'évolution du marché. Cette adaptation concerne principalement 5 cellules du complexe et prévoit au total une diminution de 2.529 m² nets, principalement dans l'équipement semi-courant léger.

L'Observatoire du commerce considère que l'offre commerciale projetée sera plus en adéquation avec l'offre du centre-ville et ce, au bénéfice des chalands et surtout des autres commerçants de la ville.

Au vu de ce qui précède, ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet proposera essentiellement une diminution de l'offre commerciale en articles semi-courants légers.

Il ressort du SRDC que le bassin de consommation de Waterloo est en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers. L'Observatoire du commerce estime donc que le projet répond en partie à cette situation de suroffre. Le projet ne risque donc pas de nuire à l'équilibre commercial du complexe et de la ville à cet égard.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce considère 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'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.

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.

- 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 les articles semi-courants légers, 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 qui pourraient concurrencer les petites surfaces de l'hypercentre. Aucune cellule commerciale soumise au permis d'implantation commerciale n'a une taille inférieure à 700 m² 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

Bien qu'il s'agisse d'une modification de la nature de l'activité commerciale de 5 cellules au sein du complexe, l'Observatoire du commerce comprend que le projet vise à finaliser la commercialisation et l'extension de l'ensemble commercial.

Au final, ce sont 295 personnes qui travailleront sur le site dont 136 emplois à temps plein.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières 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, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, émet 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 modification importante de la nature de l'activité commerciale de 5 cellules au sein d'un ensemble commercial à Waterloo.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce