

## AVIS n° 83

---

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une surface commerciale au sein d'un ensemble commercial dont la SCN est supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Waterloo (recours)

Avis adopté le 29/07/2019

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet</u> :	Modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial autorisé à Waterloo. Implantation de Cultura en lieu et place d'Orchestra.
<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> :	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis</u> :	26/06/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	31/07/2019
<u>Référence légale</u> :	Article 101, §4, al. 2, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>CRIC</u> :	DGO6/CRIC/IQ/LTR/2019-0016/WAO110/Redevco-Waterloo/demande d'avis
---------------	---

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 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 d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une surface commerciale au sein d'un ensemble commercial dont la SCN est supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Waterloo transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 26 juin 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 mars 2019 afin d'examiner le projet en première instance ; que le demandeur et la commune avaient été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune avait demandé de l'excuser ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 juillet 2019 afin d'examiner le projet en deuxième instance ; que le projet n'a pas évolué ; qu'aucune audition n'a dès lors été programmée ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une surface commerciale au sein d'un ensemble commercial à Waterloo ; que cet ensemble commercial est en cours de rénovation et couvert par un permis intégré délivré en 2017 ; que la cellule visée par le projet d'une SCN de 2.887 m<sup>2</sup> devait initialement être occupée par Orchestra ; que cette enseigne n'occupera finalement pas les lieux ; que l'enseigne « Cultura » spécialisée dans la culture, papeterie et loisirs souhaite s'y implanter sur la même SCN ;

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 :**

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 refuser le permis d'implantation commerciale par le fonctionnaire des implantations commerciales ; 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'OPPORTUNITE GENERALE**

*L'Observatoire du commerce comprend que le projet vise à modifier la nature de l'activité commerciale d'une surface commerciale au sein d'un ensemble commercial à Waterloo. Cet ensemble commercial est en cours de rénovation et couvert par un permis intégré délivré en 2017. La cellule visée par le projet d'une SCN de 2.887 m<sup>2</sup> devait initialement être occupée par Orchestra. Cependant, pour des raisons propres à cette chaîne de magasin, elle n'occupera finalement pas les lieux. Dès lors, le demandeur propose d'y implanter l'enseigne « Cultura » spécialisée dans la culture, papeterie et loisirs sur la même SCN.*

*L'Observatoire du commerce estime que la mixité commerciale dans ce secteur commercial sera améliorée proposant un vaste choix aux consommateurs du bassin de consommation de Waterloo. Par ailleurs, le projet s'intègre bien dans son quartier et correspond à une offre que l'on retrouve dans les centres urbains. Les pratiques internes en matière de politique sociale sont appréciées.*

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

## **2. EVALUATION 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 vise à implanter un commerce spécialisé dans la librairie, papeterie et loisirs culturels à Waterloo. Il s'agit d'une nouvelle implantation, la première en Belgique pour cette chaîne française.*

*Il ressort de l'audition du représentant du demandeur que l'offre commerciale dans ce secteur spécifique sera enrichie à Waterloo. L'Observatoire du commerce apprécie qu'en plus des biens vendus, le commerce propose un véritable service et toute une série d'ateliers (décoration, musique...).*

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

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

*Le projet proposera essentiellement des 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 tient toutefois à rappeler que le permis intégré couvrant l'ensemble commercial visé par la présente demande prévoyait déjà des articles semi-courants légers à la vente. Le projet ne risque donc pas de modifier l'équilibre commercial du complexe et de la ville à cet égard.*

*Par ailleurs, s'agissant d'un secteur commercial assez spécifique, l'Observatoire du commerce considère que l'offre proposée vient compléter l'offre commerciale générale de la ville. Finalement, le projet est assez complémentaire avec ce qui existe déjà à Waterloo.*

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

### **2.2.2. 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 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.*

### **2.3. La politique sociale**

---

#### **2.3.1. La densité d'emploi**

*En plus des centaines d'emplois créés par le redéveloppement du site, Cultura a l'intention d'embaucher 34 personnes dans son « flagship store » de Waterloo. Il s'agirait de :*

- 32 emplois exercés à temps plein ;
- 2 emplois exercés à temps partiel.

*L'arrivée de Cultura permettra donc de créer de nombreux emplois à temps plein et qualifiés et de compenser largement ceux qui étaient prévus par Orchestra.*

*Orchestra avait annoncé la création de 28 emplois (contre 34 pour Cultura), dont :*

- 11 emplois exercés à temps plein ;
- 17 emplois exercés à temps partiel.

*La substitution d'Orchestra par Cultura permet donc une création d'emplois plus importante.*

*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**

*Il ressort de l'audition du représentant du demandeur que l'ensemble du personnel se doit d'être qualifié. La politique interne en matière d'emploi prévoit des formations continues afin de servir au mieux le client. L'accès à des postes à plus haute responsabilité ne s'effectue que via des promotions internes.*

*Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.*

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

---

#### **2.4.1. 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.*

#### **2.4.2. 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. EVALUATION 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 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 d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Waterloo. »*

### 5. AVIS SUR RECOURS

Après avoir attentivement pris connaissance du dossier, l'Observatoire du commerce comprend que la commune de Waterloo était dans un premier temps favorable au projet mais a ensuite nuancé son avis suite à l'introduction d'une demande de permis intégré concernant l'ensemble du site Redevco à Waterloo révisant le mix commercial de l'ensemble commercial.

L'Observatoire du commerce estime légitime que la commune souhaite avoir une vision d'ensemble sur le site concerné par la présente demande. Toutefois, dans le cas présent, il tient à préciser que la cellule visée par Orchestra a été construite pour Orchestra (initialement prévu dans cette cellule mais qui s'est retiré du projet) mais exclusivement aménagée pour Cultura. Si Cultura venait à ne pas occuper les lieux, l'Observatoire craint que le mix commercial équilibré du complexe commercial soit impacté.

Par ailleurs, si on se place à une échelle d'analyse reprenant les différentes phases de modernisation du site y compris la dernière demande de permis intégré, l'Observatoire du commerce considère que le mix commercial global du complexe est équilibré avec une diminution substantielle de la surface commerciale nette (-2.529 m<sup>2</sup>). Cette mixité commerciale équilibrée au sein du site est par ailleurs complémentaire avec l'offre commerciale globale du bassin de consommation de Waterloo.

Concernant l'arrivée de Cultura à Waterloo et la crainte de certaines autres enseignes travaillant dans un segment similaire, l'audition du représentant du demandeur lors de la réunion du 20 mars 2019 avait permis d'apprendre que les différentes implantations de Cultura en centre-ville en France ont créé une dynamique positive pour l'ensemble des commerçants dans ce segment commercial spécifique.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce estime que le projet respecte les 4 critères de délivrance et émet un **avis favorable** sur la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Waterloo.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce