

AVIS n° 180

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Waterloo

Avis adopté le 14/12/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Création d'un ensemble commercial d'une SCN de 1.264 m ² comprenant 8 cellules et dédié à des achats courants (93 m ²) et des achats semi-courants légers (1.171 m ²). 6 nouveaux commerces s'implanteraient aux côtés de Leonidas et NaturHouse lesquels sont existants.
<u>Localisation :</u>	Boulevard Henri Rolin, 2 1410 Waterloo (Province du Brabant wallon)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération : Waterloo Nodule : Waterloo – Centre Bassin de consommation : Waterloo pour les achats courants (situation de forte sous offre) et achats semi-courants légers (situation de suroffre).
<u>Demandeur :</u>	BEMAP IMMO

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire technique et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	23/11/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Waterloo

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.180.AV SH/cr
<u>Réf. SPW Economie. :</u>	DIC/WAO110/2021-0171
<u>Réf. SPW Territoire :</u>	Fo610/25110/PIC/2021/1/2177129
<u>Réf. SPW Environnement :</u>	10004804
<u>Réf. Commune :</u>	PI 2021/0002/AV

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 l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 23 novembre 2021 ;

Vu l'historique du dossier ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 décembre 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de 4 représentants du demandeur, de 2 architectes ayant participé au projet ainsi que d'un représentant de la commune de Waterloo a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à créer un ensemble commercial comprenant 8 cellules dont 6 nouvelles pour une SCN totale de 1.264 m² ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Waterloo au SRDC ; que ledit SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

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

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour cette agglomération :

- « 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 »)

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial Waterloo – Centre qui est repris comme Centre principal d’agglomération au SRDC ; que ledit SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
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>

Considérant que le projet implique des achats courants (bassin de consommation de Waterloo, situation de forte sous offre) et semi-courants légers (bassin de consommation de Waterloo, situation de suroffre) ;

Considérant que le projet se situe en zone d’habitat au plan de secteur ;

Considérant que l’Observatoire du commerce se positionne 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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l’audition, **l’Observatoire du commerce émet l’avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L’OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à créer un ensemble commercial d’une SCN de 1.264 m² comprenant 8 cellules. Cet ensemble prévoit des achats courants (93 m²) et des achats semi-courants légers (1.171 m²). 6 nouveaux commerces s’implanteraient aux côtés de Leonidas et NaturHouse lesquels sont existants.

L’ensemble commercial projeté s’inscrit dans un projet immobilier plus vaste qui prévoit la démolition d’une galerie commerçante et de maisons avec rez-de-chaussée commerciaux en vue de reconstruire, outre l’ensemble commercial évoqué ci-dessus, 45 logements (42 appartements et 3 maisons pour un total d’environ 4.924 m²) et des bureaux (1.094 m²).

L’Observatoire du commerce rappelle qu’il a examiné deux projets envisagés sur le site concerné par la demande. Il ressort de l’audition que le volet commercial a été repensé. Au départ axé sur une offre spécialisée en produits de luxe, une étude a été réalisée en vue d’identifier les besoins et les assortiments en situation de sous offre et par conséquent à prévoir dans le projet.

L'Observatoire du commerce remarque, d'une part, que l'offre s'est banalisée par rapport aux précédents projets et que, d'autre part, les cellules présentent une surface moyenne relativement réduite alors que des cellules vides sont disponibles sur l'entité de Waterloo (notamment au centre). Ainsi, l'implantation de nouveaux commerces n'est pas optimale. L'Observatoire comprend néanmoins que la viabilité du projet implique le développement de plusieurs fonctions sur le site. Il souligne également que le projet permet de restructurer un îlot localisé en entrée de ville ce qui constituera une amélioration du cadre bâti. Il souligne enfin que la SCN demandée a été significativement réduite (de 2.480 m² à 1.264 m²). Ainsi, au vu de ces éléments, il entend tolérer la création de cet ensemble. Néanmoins, dans la mesure du possible, au vu de la situation de suroffre commerciale à Waterloo et des cellules vides qui y sont disponibles, il préconise le développement, dans la mesure du possible, de services ou d'HoReCa à la place de commerces.

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

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que l'offre proposée a été déterminée par une étude identifiant le potentiel développable dans la zone et le type d'assortiment à prévoir en conséquence (équipement de la maison, équipement de la personne, loisir). L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Waterloo pour les achats courants (situation de forte sous offre) et semi-courants légers (situation de suroffre). Il est situé dans le nodule de Waterloo-Centre repris comme centre principal d'agglomération par le SRDC. L'Observatoire du commerce comprend que l'assortiment a été défini grâce à une étude. Il souligne entre autres que le SRDC recommande, pour les nodules de centres d'agglomération, de favoriser l'équipement semi-courant léger tout en conservant leur caractère mixte mais également de travailler sur les espaces marginalisés. Selon l'Observatoire, le projet s'inscrit dans ces recommandations.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

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 est mixte en lui-même avec une fonction résidentielle bien représentée (42 appartements et 3 maisons) mais également des bureaux (1.094 m²). La chaussée de Bruxelles est bordée d'activités commerciales mais également de services urbains.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté. Il préconise néanmoins, dans la mesure du possible, de favoriser l'implantation de services ou d'HoReCa préférentiellement à du commerce à l'endroit concerné.

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 est en adéquation avec les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de centre d'agglomération. En outre, le représentant de la commune indique lors de l'audition que le site a fait l'objet de plusieurs demandes et que celle qui est actuellement présentée répond aux attentes des autorités communales en termes de densité, de surface et d'intégration paysagère. Actuellement, le site constitue un chancre localisé en entrée de ville ce qui altère l'image de Waterloo. L'Observatoire adhère avec le principe de l'éradication d'un chancre, démarche également soutenue par les autorités wallonnes (cf. DPR).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif qu'à l'heure actuelle, selon les estimations du demandeur, le site emploie 4 personnes à temps plein et 6 personnes à temps partiel, pour un total de 10 emplois. La présente demande permettra de générer 8 emplois à temps plein et 11 emplois à temps partiel supplémentaires (soit un total de 19 emplois créés). Au total, le site emploiera donc 12 personnes à temps plein et 17 personnes à temps partiel, pour un total de 29 emplois.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de la création nette d'emplois, que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas l'Observatoire du commerce d'analyser le projet au regard de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet présente une accessibilité multimodale. Le vade-mecum indique qu'un « *projet satisfiera au critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité d'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture* »¹. L'Observatoire du commerce souligne que la zone de chalandise représente 96.000 habitants dont 73.000 en zone primaire (0-10 minutes), ce qui est important. Il est convaincu que la majorité des chalands se rendront vers l'ensemble commercial en voiture compte tenu, d'une part, de la localisation du projet en entrée de ville et, d'autre part, de la configuration et de l'étendue de la zone de chalandise².

¹ SPW, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 91.

² Voyez la carte d'accessibilité au projet reprise p. 45 du volet commercial de la demande.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est accessible en voiture car situé le long d'un axe structurant. Il est accessible en bus. Le projet prévoit, pour les chalands, un parking de 13 places en voirie. L'Observatoire du commerce n'est pas convaincu que cela soit suffisant au regard du potentiel de clients identifié par la zone de chalandise (96.000 habitants). Il estime que cela est trop faible et risque d'engendrer du parking sauvage ou le phagocytage de parking d'autres surfaces commerciales (ex. AD Delhaize) entraînant une carence de places de stationnement. Il souligne que des alternatives, comme l'ajout d'un deuxième sous-sol au parking souterrain prévu, sont possibles sans remettre en cause le projet.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré à l'exception du critère de mobilité durable. Il estime que le non-respect du critère de mobilité durable est compensé par les 3 autres critères, lesquels sont rencontrés. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères. Dans son analyse, l'Observatoire a souligné à plusieurs reprises l'importance de réhabiliter la zone concernée par la demande, laquelle est localisée en entrée-ville. Il n'a dès lors pas souhaité remettre en cause le projet mais préconise, dans la mesure du possible des activités de services ou d'HoReCa à l'endroit concerné.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc émet un avis **favorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Waterloo. Il recommande dans la mesure du possible de prévoir des activités de services et d'HoReCa dans l'ensemble à la place des commerces.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce