

## AVIS n° 20

---

**Avis relatif à une demande de permis intégré pour la modification importante des activités de commerce de détail d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Waterloo**

Avis adopté le 24/02/2021

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	<p>La présente demande vise, <u>sur une partie du site dit « Place Richelle »</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la modification de la nature des activités commerciales (changements d'assortiments) ;</li><li>- l'ajustement de SCN à la baisse.</li></ul> <p>Il s'agit de figer la dernière phase du projet. La partie concernée sera occupée par : 4Murs, Intersport, extension du Brico, Massimo Dutti, un opticien, Komini (une activité de loisirs, hors champ d'application du Décret).</p>
<u>Localisation :</u>	<p>Chaussée de Bruxelles, 299 1410 Waterloo (Province du Brabant wallon)</p>
<u>Situation au plan de secteur :</u>	<p>Zone d'activité économique mixte (et très partiellement en zone d'habitat)</p>
<u>Situation au SRDC :</u>	<p>Agglomération de Waterloo, nodule de Waterloo – Centre (nodule de centre principal d'agglomération). Le projet se situe dans le bassin de consommation de Waterloo pour les achats semi-courants légers (suroffre) et semi-courants lourds (sous offre).</p>
<u>Demandeur :</u>	<p>Redevco Retail Belgium S.C.S.</p>

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	<p>Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué</p>
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	<p>14/01/2021</p>
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	<p>14/03/2021</p>
<u>Référence légale :</u>	<p>Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales</p>
<u>Autorité compétente :</u>	<p>Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué</p>

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	<p>OC.21.20.AV SH/cr</p>
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	<p>DIC/WAO110/2020-0159</p>
<u>Réf. SPW-Territoire :</u>	<p>Fo610/25110/PIC/2020/2 ou 2135108</p>
<u>Réf. Communale :</u>	<p>/</p>

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 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 la modification importante des activités de commerce de détail d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Waterloo transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 14 janvier 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 10 février 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Waterloo y a été également invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet consiste à modifier la nature des activités commerciales (changements d'assortiments) ; qu'il s'agit d'opérer des ajustements de SCN à la baisse (diminution de 2.990 m<sup>2</sup> de SCN par rapport au permis de 2019 et de 5.902 m<sup>2</sup> par rapport au permis de 2017) ; que la partie concernée sera occupée par 4Murs, Intersport, l'extension du Brico, Massimo Dutti (réduction de sa surface), un opticien et Komini (une activité de loisirs, hors champ d'application du Décret) ;

Considérant que le projet est repris dans l'agglomération de Waterloo au SRDC, lequel 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 prévoit des achats semi-courants légers (bassin de consommation de Waterloo, situation de suroffre) et semi-courants lourds (bassin de consommation de Waterloo, situation de sous offre) ;

Considérant que le projet se situe dans le nodule de Waterloo - Centre qui est repris comme nodule de Centre principal d'agglomération ; que le 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 est situé en zone d'activité économique mixte (et très partiellement 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 opérer des ajustements de SCN à la baisse d'un complexe commercial ayant déjà fait l'objet de deux autorisations : une en 2017 et une en 2019 (diminution de 2.990 m<sup>2</sup> de SCN par rapport au permis de 2019 et de 5.902 m<sup>2</sup> par rapport au permis de 2017). La partie concernée sera occupée par 4Murs, Intersport, l'extension du Brico, Massimo Dutti (réduction de sa surface), un opticien et Komini (une activité de loisirs, hors champ d'application du Décret).

L'Observatoire du commerce comprend que l'offre du complexe commercial soit adaptée compte tenu de l'historique du site (fermeture d'Orchestra et refus essuyé par Cultura pour s'y implanter à la place). Il constate que la demande entraîne une diminution des mètres carrés. En outre, des achats semi-courants légers sont remplacés par des achats semi-courants lourds (4Murs, partie de l'offre

Intersport) qui tient compte de la situation des bassins de consommation de Waterloo (suroffre pour les achats semi-courants légers et sous offre pour les achats semi-courants lourds). L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

## **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**

Le projet consiste en une adaptation de l'offre commerciale envisagée dans un complexe commercial situé au cœur de Waterloo. Il ressort du dossier administratif que cela est notamment dû à la fermeture du magasin Orchestra et au refus délivré contre l'implantation du magasin Cultura dans la cellule laissée vide par Orchestra. Cette modification de l'assortiment implique une diminution de 5.902 m<sup>2</sup> de SCN par rapport au permis de 2017 et de 2.990 m<sup>2</sup> par rapport au permis de 2019 et ce, principalement dans l'équipement léger. L'Observatoire du commerce estime que l'offre proposée sera plus en adéquation avec l'offre du centre-ville et ce, au bénéfice des chalands et des commerçants de la ville. Il considère que le projet respecte ce sous-critère.

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

Comme dans le cadre du permis de 2019, la présente demande implique une diminution des mètres carrés commerciaux relevant des achats semi-courants légers. Le SRDC indique que le bassin de consommation de Waterloo présente une situation de suroffre pour ce type d'achat. Cette diminution en achats semi-courants légers se fait au bénéfice des achats semi-courants lourds. Le projet peut contribuer à rééquilibrer en partie l'offre sur Waterloo, son bassin de consommation pour les achats lourds présentant une situation de sous offre.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime 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**

L'Observatoire du commerce souligne, comme il l'a fait dans les avis qu'il a émis sur ce complexe commercial en 2017 et en 2019, que ce dernier se situe dans un environnement mixte. La chaussée de Bruxelles est bordée de commerces mais également de quartiers résidentiels. Le projet ne risque dès lors pas de déséquilibrer les différentes fonctions urbaines et s'insère dans le cadre de vie de la zone.

Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

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

L'Observatoire du commerce souligne que la demande implique une diminution de 5.902 m<sup>2</sup> de SCN par rapport au permis de 2017 et ce, au profit d'achats semi-courants lourds. Il fait également remarquer que l'essentiel des cellules commerciales présentes dans le complexe ont une SCN significative. L'Observatoire conclut que grâce, d'une part, au courant d'achat lourd renforcé sur le

site et, d'autre part, à la taille des cellules, le projet est cohérent avec le développement urbain et commercial du centre-ville. Pour que la stratégie de la commune de Waterloo soit confortée, il lui recommande d'élaborer un schéma communal de développement commercial.

L'Observatoire fait remarquer que les espaces bordant le complexe sont verdurisés (côté Drève Richelle et avenue de Eglantines) ce qui est en contradiction avec la minéralisation du parking. Il préconise dès lors que cette « composante verte » soit prise en considération dans le cadre de l'aménagement du parking.

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 que le redéveloppement de la Place Richelle a permis la création de nombreux emplois (260 uniquement pour les commerces). Compte tenu de la diminution de SCN, la création d'emplois sera moindre que celle initialement prévue mais elle sera tout de même non négligeable (27 emplois à temps plein pour 4Murs et Intersport).

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

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

Le dossier met en évidence l'équilibre entre le nombre d'emplois à temps partiel et le nombre d'emplois à temps plein qui seront exercés sur le site. Tous les emplois créés pour 4Murs (5) et Intersport (22) seront exercés à temps plein, ce qui est confirmé par le représentant du demandeur lors de l'audition. Par ailleurs, le projet vise à se conformer à la demande du marché et permettra donc d'assurer la pérennité des emplois créés.

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

## **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. Par rapport au permis de 2017, la capacité du parking a été diminuée, ce que comprend l'Observatoire au vu de la réduction des mètres carrés demandés (près de 6.000 m<sup>2</sup> en moins par rapport à 2017) et dans des catégories d'achats moins susceptibles d'engendrer un flux de chalands que celles précédemment prévues. Cette diminution est justifiée par une note de mobilité réalisée par le bureau CSD le 30 novembre 2020.

L'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

### **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 réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que ceux-ci sont respectés. En définitive, l'Observatoire du commerce conclut en une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères de délivrance du volet commercial du permis.

### **4. CONCLUSION**

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, il s'abstient dans le cadre de la délibération.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour la modification importante des activités de commerce de détail d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Waterloo.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce