

## AVIS n° 83

---

Demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce de détail dans un bâtiment existant pour une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Waterloo

Avis adopté le 17/08/2022

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Arching Belgium
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations  
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 20/07/2022
- *Date d'examen du projet :* 10/08/2022
- *Audition :* 10/08/2022  
Demandeur : 2  
Commune : /
- *Date d'approbation :* 17/08/2022

### Projet :

- *Localisation :* Avenue des Pâquerettes, 2 1410 Waterloo (Province du  
Brabant wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Waterloo  
Bassin : Waterloo pour les achats semi-courants lourds  
(situation de sous offre)  
Nodule : /

### Brève description du projet et de son contexte :

Le projet concerne l'implantation d'un commerce de détail destiné à la vente de produits de chauffage, plomberie, ventilation et électricité (SCN de 864 m<sup>2</sup>) à la place d'une concession automobile Kia. Le magasin est déjà installé.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.83.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/WAO110/2022-0045
- *Réf. SPW Territoire :* Fo610/25110/PIC/2022.2/\V/ps
- *Réf. Commune :* /

## 1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne 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.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

Tout en regrettant que l'ouverture ait déjà eu lieu, l'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation d'un commerce de détail dans un bâtiment existant pour une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Waterloo sur la base de l'analyse suivante

### 2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

#### 2.1.1. La protection du consommateur

##### a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service en Wallonie dans la vente de produits de chauffage, plomberie, ventilation et électricité. Il ressort de l'audition qu'il y a peu d'offre similaire à Waterloo et dans les environs. Ainsi, le projet permet de diversifier le mix commercial de la commune.

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

##### b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Waterloo pour les achats semi-courants lourds, lequel est en situation de sous-offre au SRDC. Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que l'enseigne comprend 5 implantations à Bruxelles et que le projet de Waterloo vise à répondre à une demande continue des installateurs. Ces derniers doivent parfois effectuer de nombreux kilomètres afin de trouver le matériel nécessaire. Enfin, l'offre proposée est très spécifique et elle est peu représentée dans les environs de Waterloo.

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

### **2.1.2. La protection de l'environnement urbain**

#### *a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le magasin s'installera dans un bâtiment précédemment occupé par une activité commerciale non soumise à permis d'implantation commerciale (concession automobile). Il n'y a pas de changement en termes de fonction. Le projet sera dès lors sans impact sur l'équilibre des fonctions urbaines.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans un environnement urbanisé et vise à occuper un bâtiment existant. Il n'y a pas de consommation de nouvelles terres ce qui permet d'optimiser l'utilisation du territoire et d'éviter une dispersion du bâti.

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

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Il ressort du dossier administratif que le magasin emploiera 5 personnes à temps plein. L'audition permet également d'apprendre que le commerce nécessite l'engagement de personnel qualifié.

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

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

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

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

#### *a) La mobilité durable*

Le projet s'insère dans un environnement urbanisé et présente une accessibilité multimodale. L'Observatoire du commerce souligne que les produits vendus sont pondéreux et que le magasin sera essentiellement fréquenté par des professionnels.

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

#### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s'insère dans un bâtiment existant disposant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le magasin bénéficiera d'un parking de 15 places. Enfin, l'endroit est desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce conclut que la réalisation du projet n'induit pas la réalisation d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité et que, partant, ce sous-critère est respecté.

## 2.2. Évaluation globale

Le projet consiste à implanter un magasin dans un bâtiment précédemment dédié à une activité commerciale, lequel est localisé dans un environnement urbanisé. Il permet en outre de créer 5 emplois qualifiés qui seront tous exercés à temps plein. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, 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. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation d'un commerce de détail dans un bâtiment existant pour une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Waterloo.

## 3. REMARQUES

L'Observatoire souligne que la demande consiste en réalité en une régularisation puisque le magasin est déjà en place alors que le permis n'a pas été octroyé. Il regrette ce type de comportement qui a pour effet d'éluder la politique des implantations commerciales wallonne. Il s'est néanmoins prononcé indépendamment de la politique du fait accompli.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce