

AVIS n° 91

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Waterloo (recours sur une 4^e demande)

Avis adopté le 16/08/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* BEMAP IMMO
- *Autorité compétente :* Commission de recours des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Commission de recours des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 101 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 :* Pas d'audition
- *Date d'approbation de l'avis :* 16/08/2022

Projet :

- *Localisation :* Boulevard Henri Rolin, 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 courants (forte sous offre) et semi-courants légers (suroffre)
Nodule : Waterloo-Centre (centre principal d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à créer un ensemble commercial d'un SCN de 1.264 m² comprenant 8 cellules et dédié à 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.

Le projet prévoit la démolition de l'existant (galerie commerçante et maisons avec rez-de-chaussée commerciaux) pour reconstruire outre les 8 commerces, 45 logements (42 appartements et 3 maisons pour un total d'environ 4.924 m²) et des bureaux (1.094 m²).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.91.AV SH/cr
- *Vos références :* SPWEER/DCE/IQ/ALT/CRIC/2022-0019/WAO110/BEMAP IMMO à Waterloo

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 Commission de recours des implantations commerciales.

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

2. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS ET CONTEXTE DU RECOURS

Ce projet présente des antécédents administratifs importants à savoir :

- 2017 : une première demande a été introduite pour un projet mixte incluant 2.514 m² de surface commerciale nette (8 cellules s'organisant principalement au rez-de-chaussée des bâtiments projetés et pour partie au niveau +1 en mezzanine pour 2 commerces). L'Observatoire a remis un avis favorable sur ce projet le 23 août 2017 (OC/17/AV.229)¹.
- 2018 : une deuxième demande, similaire d'un point de vue commercial, a été refusée par la commune en première instance et en recours le 13 décembre 2018. L'Observatoire avait remis un avis favorable en première instance le 4 septembre 2018 (OC/18/AV.394) et en recours le 6 novembre 2018 (OC/18/AV.468).
- 2021 : une troisième demande remaniée (offre traditionnelle et non plus axée sur des produits de luxe) a été introduite, l'Observatoire s'est prononcé sur cette demande le 14 décembre 2021 et avait remis un avis favorable (OC.22.180.AV). Cette demande a été retirée ;
- 2021 : une quatrième demande a été introduite à la suite du retrait de la troisième demande. L'Observatoire du commerce avait remis un avis favorable sur ce projet le 15 mars 2022 (OC.22.35.AV) lors de l'instruction de la demande en première instance. Le collège communal de Waterloo a octroyé sous conditions le permis intégré le 13 juin 2022. Un tiers a introduit un recours contre cette décision.

¹ Les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : <https://www.cesewallonie.be/avis>.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Waterloo sur la base de l'analyse suivante.

L'Observatoire du commerce a émis un avis favorable le 15 mars 2022 (OC.22.35.AV) sur ce projet lors de l'instruction de la demande en première instance. D'un point de vue commercial, le projet est similaire à celui que l'Observatoire du commerce a examiné en première instance. Aucun élément joint au présent recours ne permet à l'Observatoire du commerce de reconsidérer son avis favorable du 15 mars 2022. De plus, ainsi que cela est évoqué au point 2 du présent avis, le projet présente des antécédents administratifs importants et, dans ce contexte, l'Observatoire s'est prononcé plusieurs fois en faveur du projet.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère *in extenso* la motivation qui est développée dans son avis OC.22.35.AV et rend un avis favorable sur le projet faisant l'objet du présent recours.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce