

AVIS n° 119

Demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce entraînant la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Waterloo

Avis adopté le 12/12/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Colim SA
- *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 :* 21/11/2023
- *Date d'examen du projet :* 6/12/2023
- *Audition :* 6/12/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 12/12/2023

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Bruxelles, 684 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 (sous
offre)
Nodule : Mont-Saint-Jean (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Il s'agit de construire un nouveau bâtiment sur 2 étages en lieu et place d'un ancien atelier automobile afin d'y installer 2 enseignes commerciales du groupe Colruyt :

- 1) Au niveau 0 : un magasin de vélos Bike Republic offrant des vélos et accessoires vélos (SCN de 653 m²) ;
- 2) Au niveau 0 également : un local qui sera mis en location, p. ex. pour une profession libérale ;
- 3) Au niveau +1 : une salle de fitness Jims (activité non soumise à permis d'implantation commerciale).

Le projet implique la création d'un ensemble commercial avec le supermarché Colruyt (2.300 m² de SCN).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.119.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/WAO110/2023-0120
- *Réf. SPW Territoire :* Fo610/25110/PIC/2023.3/AV/ps

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

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable**, avec une note de minorité d'un membre défavorable pour l'implantation d'un commerce entraînant la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² 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*

L'Observatoire du commerce constate que le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service dans un segment d'achat spécialisé (produits tournant autour du vélo). Il ressort de l'audition que Bike Republic propose des produits moyens de gamme.

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

Note de minorité :

Un membre estime que la nouvelle offre n'apportera aucune plus-value. Il ressort en effet de l'audition qu'il y a sept magasins de vélos à Waterloo. Ce membre estime que le projet n'améliorera pas l'offre en place et conclut que ce sous-critère n'est pas 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 présente une situation de sous offre. Il est de plus localisé dans une agglomération (Waterloo) ainsi que dans un nodule de soutien d'agglomération (103 commerces renseignés par le formulaire Logic).

Il ressort du dossier administratif que l'activité préconisée est une activité de niche avec un large rayon d'action (vocation supralocale). Le dossier indique que le projet a une aire de marché couvrant l'hinterland contenu entre les bassins commerciaux de Nivelles et la périphérie bruxelloise. La zone de chalandise représente plus de 220.000 habitants dans un contexte favorable (progression démographique et hauts revenus).

L'Observatoire du commerce estime que l'offre pourra être absorbée sans conséquence et que ce sous-critère est respecté.

Note de minorité :

Un membre estime que l'ajout d'un magasin de vélos alors qu'il en existe déjà une multitude risque de déstructurer le commerce en place et, partant d'engendrer des fermetures, des cellules vides ainsi qu'une perte de l'offre au détriment du consommateur. Il estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet se situe dans un nodule commercial et le long de la N5 qui est bordée de commerces. Il y a des quartiers d'habitations dans les environs ainsi que des équipements communautaires (école). En outre, le site est repris dans un quartier urbain peu dense selon Logic. Enfin, l'Observatoire souligne également que le projet présente lui-même une mixité de fonctions puisque l'implantation d'une salle de sport est également envisagée concomitamment avec le magasin de vélos.

L'Observatoire du commerce estime 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 ne compromet pas le plan de secteur celui-ci étant localisé en zone d'habitat. Il est également en adéquation avec les recommandations que le SRDC effectue pour l'agglomération de Waterloo (privilégier le renforcement de Mont-Saint ce qui est le cas en l'espèce) et du nodule (éviter l'équipement léger).

L'Observatoire souligne également que la demande consiste à démolir un atelier et à édifier un bâtiment plus moderne. La parcelle est déjà artificialisée. Il n'y a pas de consommation de terres vierges.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le projet permettra de créer 4 emplois lesquels seront tous exercés à temps plein. Au vu de cette création nette, l'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire souligne la proportion significative des emplois qui sont exercés à temps plein chez Colruyt (29 temps pleins contre 14 temps partiels). Tous les emplois créés par l'implantation de Bike Republic seront exercés à temps plein. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est localisé dans un environnement urbain peu dense. Le site est facilement accessible en voiture car en bordure de la N5. Il est également possible de s'y rendre en modes alternatifs à la voiture (pied vu la présence de trottoirs sur la chaussée de Bruxelles, bus). Enfin, il est possible d'y accéder en vélo mais l'Observatoire regrette que cela ne soit pas chose aisée, la chaussée de Bruxelles n'étant pas pourvue d'une piste cyclable et présentant une certaine dangerosité pour les usagers faibles vu son encombrement.

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

Note de minorité :

Un membre a une interprétation plus stricte du projet au regard de ce sous-critère et estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité et est desservi par le bus. Il bénéficiera de plus du parking Colruyt qui sera mutualisé avec le projet.

Néanmoins, il ressort de l'audition que la commune a des craintes concernant la capacité du parking. Ce dernier risque d'être saturé à certains moments de la semaine avec des risques de débordements sur la voie publique et les nouvelles activités généreront des flux. L'Observatoire souhaite que l'impact du projet sur le parking et que les risques de saturation soient objectivés afin que la décision soit prise en toute connaissance de cause.

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

Note de minorité :

Un membre a une interprétation plus stricte du projet au regard de ce sous-critère et estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet se situe dans un bassin de consommation en situation de sous offre pour les achats lourds. La portée de celui-ci est supra locale, dans un contexte favorable en termes de croissance démographique ou encore de revenus. Le site est situé dans un environnement urbain, dans une agglomération ainsi que dans un nodule commercial (les recommandations que le SRDC formule étant respectées). Il est déjà artificialisé. L'Observatoire souligne néanmoins deux aspects sur lesquels il faut être attentif concernant la mobilité à savoir d'une part, la difficulté d'accéder au site en vélo via la N5 celle-ci ne comprenant pas de piste cyclable alors qu'il s'agit d'implanter des activités en lien avec le sport et, d'autre part, le risque de saturation du parking qu'il convient d'objectiver. Quoi qu'il

en soit, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Note de minorité :

Outre le critère de la mobilité durable qui n'est pas rencontré, un membre de l'Observatoire a relevé que la nouvelle implantation n'apporte aucune plus-value en termes de diversité, la commune de Waterloo étant bien pourvue en matière d'offre à destination des cyclistes. De plus, il y a un risque de déstructuration de l'appareil commercial existant avec des conséquences négatives (risque de fermeture et d'apparition de cellules vides, disparition d'une offre et du tissu commercial en place). Ce membre est défavorable 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 (le critère de mobilité durable étant partiellement respecté). Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

Après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, un membre de l'Observatoire du commerce conclut que le projet ne respecte ni le critère de protection du consommateur ni le critère de mobilité durable.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation d'un commerce entraînant la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Waterloo.

Note de minorité :

Un membre est défavorable pour l'implantation d'un commerce entraînant la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Waterloo.

3. RECOMMANDATIONS

L'Observatoire du commerce recommande que l'impact du projet sur le parking et que les risques de saturation soient objectivés afin que la décision soit prise en toute connaissance de cause.



Bernadette Mérenne,
Vice-présidente de l'Observatoire du commerce