

AVIS n° 46

Demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble immobilier comprenant 5 commerces pour une SCN inférieure à 2.500 m² à Lasne et Waterloo

Avis adopté le 21/06/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* My Grocery S.A.
- *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 :* 24/05/2022
- *Date d'examen du projet :* 14/06/2023
- *Audition :* 14/06/2023
Demandeur : Représenté
Communes : Non représentées
- *Date d'approbation :* 21/06/2023

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Louvain, 281 1410 Waterloo (Province de Brabant
wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Waterloo
Bassin : Waterloo pour les achats courants (sous offre), semi-
courants légers (suroffre) et semi-courants lourds (sous offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Construction d'un ensemble de 7 bâtiments à Waterloo et 1 bâtiment entre Waterloo et Lasne comprenant les fonctions suivantes :

- une crèche ;
- un bâtiment mixte avec un espace pour des activités sportives et des locaux polyvalents ;
- 6 appartements ;
- 5 nouveaux commerces et 16 logements.

Le site inclut un supermarché existant.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.46.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/WAO110/2023-0012
- *Réf. SPW Territoire :* Fo610/25110/PIC/2023.1/AV/ps
- *Réf. Commune :* NC

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 **défavorable** pour la construction d'un ensemble immobilier comprenant 5 commerces pour une SCN inférieure à 2.500 m² à Lasne et 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 propose un mix commercial qui se différencie de l'offre existante en termes de niveau de gamme et du type d'exploitant attendu (moyen et haut de gamme). Il impliquera l'arrivée de nouveaux prestataires de services. L'Observatoire comprend néanmoins de l'audition qu'il n'y a pas encore d'opérateurs qui soient précisément désignés, ce qui engendre une incertitude par rapport à l'offre qui sera proposée sur le site. De surcroît, l'intitulé de l'assortiment évoqué dans le dossier est large (ex. vêtements et/ou chaussures pour enfants/hommes/dames) alors que le projet proposé est axé sur la jeunesse et la petite enfance, l'idée étant d'assurer des produits en lien avec les activités développées sur le site (crèche, école des devoirs).

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

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

Les nouvelles cellules seront dédiées en grande partie à des achats semi-courants légers (équipement de la personne). Le projet se situe dans le bassin de consommation de Waterloo qui présente, selon le schéma régional de développement commercial, une situation de suroffre. De surcroît, il est localisé en dehors d'un nodule commercial et est éloigné d'un centre.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet revient à créer une petite polarité dédiée à du courant

léger en dehors d'un nodule et excentrée. Il estime que cela risque d'entraîner des conséquences pour les commerces plus centraux.

L'Observatoire du commerce conclut 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 vade-mecum indique que « *l'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres-villes* »¹. Certes, l'Observatoire du commerce constate que le projet présente une mixité de fonctions. Il souligne néanmoins que les cellules proposées présentent une petite SCN et que la nature des achats envisagés est à privilégier dans les centres-villes afin de maintenir leur attractivité. Le projet, est localisé en dehors d'un nodule commercial et éloigné d'un centre. Il ne rencontre pas l'objectif précité.

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

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

Concernant ce sous-critère, le vade-mecum indique entre autres que « *l'optimisation de l'utilisation du territoire est indispensable à un développement territorial agréable pour les citoyens. La contribution à la réhabilitation de tout type de friches qu'elles soient d'origine commerciale ou industrielle en fait partie intégrante. Concrètement, on évalue l'insertion locale de l'implantation commerciale en comparant l'ampleur du projet par rapport à son environnement urbain. Le but est d'anticiper l'impact d'un projet commercial sur le cadre de vie existant* »². La déclaration de politique régionale 2019 -2024 prévoit également que les commerces doivent être favorisés aux centres des villes et des communes ou encore qu'il faut « *veiller à localiser dans les centres urbains et ruraux des entreprises, commerces et services qui peuvent adéquatement s'inscrire dans le tissu bâti en vue d'assurer une bonne mixité des fonctions et de réduire les déplacements* »³.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas en adéquation avec ces principes. La demande induira une artificialisation des terres, le complexe sera localisé en dehors d'un centre et le long d'une nationale. Il ne convient pas d'établir des petites surfaces commerciales spécialisées dans l'équipement de la personne dans ce type d'environnement.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté. Il apprécie néanmoins l'idée du réaménagement du parking et les interventions ayant pour effet d'améliorer la perception du supermarché.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Les enseignes et futurs exploitants ne sont pas connus. De surcroît, l'assortiment proposé est large. L'Observatoire du commerce comprend de l'audition que le projet (volet commercial) pourrait évoluer

¹ SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 89.

² *Ibidem*, p. 90.

³ Gouvernement wallon, Déclaration de politique régionale 2019 – 2024, p. 107.

en fonction des opérateurs intéressés en ce compris la taille des cellules via la suppression de cloisons. Il se demande dès lors quels sont les éléments qui fondent les projections figurant dans le dossier. L'Observatoire ne peut dès lors pas analyser le projet au regard de ce sous-critère.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce renvoie à la remarque formulée ci-dessus (point 2.1.3, a).

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est localisé le long de la N253 et est accessible en transport en commun (arrêt Gros du général). Le dossier indique que le site est accessible en bus et à pied. Néanmoins, le projet est localisé dans un endroit qualifié d'urbain *peu dense* alors que le nombre annuel de visiteurs envisagé est de 80.000 personnes selon le formulaire Logic. La majorité des chalands se rendront vers le site en voiture.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet prévoit un nombre d'emplacements de parking en aérien et en souterrain. L'Observatoire souligne cependant que la Chaussée de Louvain est encombrée à certains moments de la journée, ce que le projet renforcera. Enfin, le formulaire Logic ne recense aucun arrêt ni de ligne de bus (alors que Google Street View montre l'existence d'un arrêt Gros du général).

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

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas opportun à l'endroit concerné. Les commerces seront localisés en dehors d'un centre et d'un nodule commercial alors que la nature des achats proposés ainsi que le type de cellule (petite surface) sont à privilégier dans les centralités. Il s'agit en réalité, au travers du projet, de créer une petite polarité à un endroit inadéquat. L'Observatoire du commerce souligne également l'incertitude concernant les produits qui seront vendus (axés sur l'enfance alors que l'équipement de la personne vêtements/chaussures pour hommes/dames/enfants est répertorié dans le dossier). De surcroît, les données concernant l'emploi ne sont pas fondées sur des éléments objectifs. Enfin, l'accessibilité en mode alternatif à la voiture n'est pas optimale. L'Observatoire du commerce 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 ne respecte pas la majorité d'entre eux. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la construction d'un ensemble immobilier comprenant 5 commerces pour une SCN inférieure à 2.500 m² à Lasne et Waterloo.

3. OBSERVATION

Il ressort de l'audition ainsi que d'un mail reçu par le secrétariat de l'Observatoire du commerce le 14 juin 2023 que la demande est retirée afin que le plan d'implantation soit modifié (modification en lien avec le sentier traversant le site).



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce