

AVIS n° 51

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature commerciale d'une cellule dans un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Waterloo

Avis adopté le 5/07/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Transversale NV
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
 - *Référence légale :* Art. 39, al.6 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 16/06/2023
 - *Date d'examen du projet :* 28/06/2023
 - *Audition :* 28/06/2023
 - *Date d'approbation :* 5/07/2023
- Demandeur : Représenté
Commune : Représentée

Projet :

- *Localisation :* Centre 115, situé chaussée de Bruxelles 115 à 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, semi-courants légers et semi-courants lourds
Nodule : Waterloo-centre (centre principal d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Changement de nature du Centre 115.

L'ensemble commercial dispose d'une surface commerciale nette autorisée de 3.405 m².

Cependant, la cellule commerciale prévue pour AS Adventure était autorisée sur 1.325 m² de SCN et Monoprix n'occupera que 1.056 m² de SCN. Par ailleurs, Women'secret n'est pas repris dans l'autorisation socio-économique du site et existe sur 150 m² nets. Finalement, la surface commerciale nette de l'ensemble commercial passerait de 3.405 m² à 3.286 m², soit une diminution de -119 m² nets.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.51.AV BB/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/WAO110/2023-0056

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** pour la modification importante de la nature commerciale d'une cellule dans un ensemble commercial existant 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 prévoit l'arrivée d'une nouvelle enseigne commerciale à Waterloo, ce qui aidera au développement d'une offre commerciale plus variée et ce plus particulièrement au niveau des achats courants et semi-courants légers, tout en comblant une cellule commerciale vide. Au vu de ces éléments il conclut que ce sous-critère est respecté.

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

L'Observatoire du commerce relève que ce projet se situe dans l'agglomération de Waterloo au SRDC et dans le nodule de Waterloo-centre qui est considéré comme le centre principal d'agglomération. Le projet est en adéquation avec les recommandations que le SRDC formule pour cette agglomération qui vise notamment à éviter de développer de nouveaux nodules de type soutien d'agglomération. Le projet sera aussi bénéfique pour la dynamique commerciale du nodule de Waterloo puisqu'il viendra diminuer la situation de sous-offre existante pour les achats courants.

Il conclut que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité. 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 projet vise à remplir une cellule existante précédemment occupée par une activité commerciale et située dans un ensemble commercial. Dans ce contexte, l'Observatoire estime que l'arrivée d'un commerce proposant de l'équipement courant et semi-courant léger ne bouleversera pas l'équilibre des fonctions en place.

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

Le projet est en adéquation avec le plan de secteur (zone d'habitat). Il ne compromet pas non plus les recommandations que le SRDC effectue concernant l'agglomération de Waterloo. Enfin, puisqu'il s'agit d'occuper une cellule existante située dans un ensemble commercial existant, l'Observatoire du commerce souligne qu'il n'y a pas d'artificialisation de nouvelles terres ni de dispersion du bâti ou de la fonction commerciale, ce qui contribue à une utilisation optimale du territoire.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier indique que le projet impliquera la création de 7 emplois à temps plein et 7 emplois à temps partiel supplémentaires, soit un total de 14 emplois créés, représentant une création de 12 équivalents temps pleins.

Au vu de cette création nette d'emplois, l'Observatoire du commerce estime 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

L'Observatoire relève que ce projet est très facilement accessible à pied, en raison de la présence de trottoirs de part et d'autre des axes à proximité, ainsi que de passages pour piétons aux intersections. Le site est également accessible à vélo et en bus depuis un arrêt situé à 150 mètres à pied.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet bénéficiera d'une bonne accessibilité grâce à sa localisation le long de la chaussée de Bruxelles (N5) qui est un axe structurant de Waterloo.

Le projet s'insère dans un bâtiment qui avait préalablement une vocation commerciale. Il bénéficie dès lors des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il bénéficiera d'un parking de 212 places pour voitures.

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

2.2. Évaluation globale

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 permis d'implantation commerciale. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature commerciale d'une cellule dans un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Waterloo.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce