

AVIS n° 63

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

Avis adopté le 24/07/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Green Belgium SRL
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
 - *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 4/07/2023
 - *Date d'examen du projet :* 12/07/2023
 - *Audition :* 12/07/2023
 - *Date d'approbation :* 24/07/2023
- Demandeur : Représenté
Commune : Représentée

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Bruxelles, 76-94 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 (forte sous offre)
Nodule : Waterloo-Faubourg (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à :

- mettre à jour des SCN d'un ensemble commercial par rapport à ce qui a été autorisé et consolider les SCN autorisées pour 3 cellules vides ;
- implanter un magasin de literie, Attrape-Rêves à la place d'un commerce alimentaire (Tastyoo) et d'un magasin de prêt-à-porter (Une Blonde & Une Brune).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.63.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/WAO110/2023-0049

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

Le projet vise à mettre en conformité quelques modifications internes mineures de surfaces dans l'ensemble commercial et à consolider le mix commercial autorisé en 2008, ce qui n'aura pas d'impact commercial. L'analyse de l'Observatoire porte donc sur le cœur du projet qui consiste en l'implantation d'un magasin de literie à la place d'un commerce alimentaire et d'un magasin de vêtements.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature commerciale ainsi que la régularisation 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

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service spécialisé à Waterloo. Il ressort de l'audition que l'exploitant fournira des articles de literie de haute qualité ainsi qu'un accompagnement et un service de conseil. Le demandeur indique également lors de l'audition que les marques qui seront proposées à la vente ne sont pas présentes dans les alentours.

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

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

Le projet est localisé dans le bassin de consommation de Waterloo pour les achats semi-courants lourds lequel est, selon le schéma régional de développement commercial, en situation de forte sous offre pour ce type d'achats. Il est situé dans l'agglomération de Waterloo ainsi que dans un nodule de soutien d'agglomération. Orientée vers des achats pondéreux, l'Observatoire du commerce estime

que l'implantation de la literie dans ce contexte est adéquate.

Le dossier administratif indique également que la zone de chalandise représente plus de 230.000 habitants et que l'appareil commercial de Waterloo joue un rôle dépassant les limites communales. De surcroît, les indicateurs socio-économiques sont favorables (indice de prospérité très élevé, croissance démographique, densité de population importante).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et 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 projet se situe dans un environnement urbain peu dense comprenant des activités économiques (commerces, HoReCa), services, habitat ou encore équipement communautaire. Il vise en outre à occuper deux cellules vides qui étaient précédemment dédiées à du commerce. Il n'entraînera aucun changement en termes de fonctions. Il n'aura dès lors pas d'impact sur l'équilibre des fonctions en place.

L'Observatoire du commerce conclut 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 les outils d'aménagement du territoire (plan de secteur) ou de développement commercial (schéma régional de développement commercial) applicables. Il est en adéquation avec les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de soutien d'agglomération (garantir le soutien avec le centre principal d'agglomération, limiter l'équipement en semi-courant léger, éviter le développement de ce type de nodule en dehors d'une agglomération). En effet, il propose une offre spécialisée en équipement lourd, complémentaire à l'offre du centre et dans une agglomération existante (Waterloo).

L'Observatoire du commerce souligne en outre que la demande vise à implanter un commerce de literie dans un ensemble commercial existant. Ce faisant, elle respecte la recommandation du SRDC qui indique qu'il faut éviter de développer de nouveaux nodules de soutien d'agglomération. De plus, il n'y aura pas d'artificialisation de nouvelles terres ni de dispersion du bâti ou des commerces. Le territoire est ainsi utilisé de manière optimale.

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 administratif indique que l'exploitant prévoit l'embauche de 3 nouveaux collaborateurs, en plus de l'emploi du fondateur qui est également le gérant. Parmi ces 3 emplois, deux seront exercés à temps plein (un responsable commercial et un responsable logistique) et un à temps partiel (assistante commerciale).

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 remarques particulières 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 le long de la N5 (chaussée de Bruxelles) qui relie Bruxelles et Waterloo en traversant la commune. Il se trouve aussi à proximité immédiate de plusieurs accès au Ro. Le site présente également une accessibilité multimodale (trottoir autour du complexe et en son sein, transports en commun).

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet consiste à implanter un magasin de literie dans des cellules vacantes d'un ensemble commercial existant. Ce dernier bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il y a un parking de 279 places (89 places en aérien et 190 emplacements en sous-terrain). Enfin, le site est desservi par le bus.

L'Observatoire estime que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet vise à mettre en conformité quelques modifications internes mineures de surfaces dans l'ensemble commercial et à consolider l'offre autorisée en 2008, ce qui n'aura pas d'impact commercial. Le cœur du projet consiste en l'implantation d'un magasin de literie dans deux cellules vacantes d'un ensemble commercial situé dans une agglomération ainsi que dans un nodule de soutien d'agglomération. Selon l'Observatoire, les recommandations formulées par le SRDC sont respectées. L'offre est spécialisée et le courant d'achat (lourd) adapté à l'endroit concerné. Enfin, le site présente une accessibilité multimodale et n'induit pas de charge supplémentaire pour la collectivité. Les indicateurs socio-démographiques sont favorables. Enfin, le projet n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions en place et permet une utilisation optimale du territoire. 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 ainsi que la régularisation d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Waterloo.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce