

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.182

SH

Le 5 juillet 2017

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité de commerce de détail à Waterloo

Implantation d'un magasin Action (SCN 738 m²) à la place d'un magasin Aldi dans un ensemble commercial existant (SCN 4.607 m²)

Brève description du projet

Projet : L'enseigne Action souhaite s'installer dans un bâtiment qui était auparavant occupé par un super marché Aldi pour une SCN de 738 m². Seuls quelques aménagements intérieurs mineurs seront réalisés. Le projet se situe au sein d'un ensemble commercial existant comprenant plusieurs points de vente. Le magasin Aldi-Renmans déménage chaussée de Bruxelles 325 à Waterloo.

Localisation : chaussée de Bruxelles, 412 1410 Waterloo Province de Brabant wallon

Situation au plan de secteur : zone d'habitat

Situation au SRDC : La commune de Waterloo figure dans l'agglomération de Waterloo au SRDC. Le projet se situe dans le nodule de « Waterloo-Centre » qui est classé comme un nodule de centre principal d'agglomération. Le projet prévoit des achats semi-courants légers. Il se situe dans le bassin de consommation de Waterloo lequel présente une situation de suroffre selon le SRDC.

Demandeur : Action SPRL

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 39, al. 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 29 mai 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 27 juillet 2017

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un commerce de détail situé dans un ensemble commercial existant transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 29 mai 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 juillet 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que de deux représentants de la commune de Waterloo a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à implanter un magasin Action dans une cellule existante (SCN de 738 m²) qui était auparavant occupée par un magasin alimentaire (Aldi) ; qu'il se situe dans un ensemble commercial composé de 5 cellules pour une SCN totale de 4.607 m² ; qu'il s'agit également de mettre en conformité l'ensemble commercial par rapport à la législation en vigueur ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Waterloo au SRDC ; que ce dernier indique les recommandations suivantes pour cette agglomération :

- « Éviter de développer de nouveaux nodules de type soutien d'agglomération ;
- Privilégier le renforcement de Mont Saint-Jean plutôt que le développement de Vallée du Hain (qui devrait reprendre au fil du temps son rôle de parc d'activités plutôt que commercial)
- Favoriser le développement d'un nodule spécialisé dans l'équipement lourd (création d'un nouveau nodule ou reclassement de Vallée du Hain depuis le type « soutien d'agglomération » vers le type « spécialisé dans le lourd »).

Considérant que le projet se situe dans un nodule commercial de Waterloo-Centre qui est classé comme nodule de centre principal d'agglomération au SRDC ; que le SRDC décrit et établit des recommandations pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Centre commerçant traditionnel généraliste de grande taille, localisé en milieu urbain très dense, doté d'une excellente accessibilité en transport en commun, composé d'un hypercentre dynamique et d'espaces péricentraux marginalisés. Le plus souvent moteur de l'agglomération commerciale	<p>Conservent voire relancent leur rôle de moteur commercial en Wallonie en favorisant leur attractivité régionale voire supra régionale</p> <p>Favoriser voire activer les actions immobilières permettant à ce type de nodule de rester concurrentiel à l'échelle suprarégionale</p> <p>Favoriser les implantations d'équipement semi-</p>

	<p>courant léger tout en conservant leur caractère mixte</p> <p>Travailler de manière spécifique sur les espaces marginalisés</p>
--	---

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants légers ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Waterloo (6 communes) lequel présente une situation de suroffre selon le SRDC ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à implanter un magasin Action (achats semi-courants légers) à la place d'un magasin Aldi (achats courants). Il ressort de l'audition que le magasin projeté proposera une petite part d'achats courants. Pour l'essentiel, Action est spécialisé dans les produits relevant du semi-courant léger. L'enseigne propose un assortiment diversifié et peu profond, ce qui constitue sa spécificité.

Il ressort de l'audition que la commune de Waterloo est défavorable par rapport au projet essentiellement par rapport à la mobilité. Les craintes résident dans le risque de parking sauvage à l'arrière du site, un chemin d'accès effectuant une liaison entre un quartier résidentiel et l'ensemble commercial. Cette crainte est accentuée par le fait qu'il existe un risque que certaines enseignes présentes dans l'ensemble commercial ne rendent plus accessible une partie de leurs emplacements de parking à l'ensemble des commerces faisant partie du site. Par ailleurs, la chaussée de Bruxelles peut-être très encombrée à certains moments de la journée.

L'Observatoire du commerce estime que l'arrivée du magasin Action n'aggraverait pas la situation par rapport à celle qui préexistait avec Aldi. Le problème de mobilité évoqué lors de l'audition est connu depuis longtemps par les autorités communales puisqu'il existait déjà lorsque le magasin Aldi était en activité sur le site. Le bâtiment existe, il convient de le réaffecter à une fonction commerciale. L'Observatoire considère que la problématique de la mobilité perdurera quelque soit la catégorie d'achat présente à cet endroit. En l'espèce, les flux générés par un commerce alimentaire peuvent être tout aussi importants que ceux générés par un magasin Action.

En outre, l'Observatoire du commerce constate que le projet prendra place dans une cellule existante et dans le nodule de centre principal d'agglomération. Il souligne le fait que le SRDC recommande, notamment, pour ce type de nodule, de favoriser les implantations d'équipement semi-courant léger.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Le projet sera de nature à améliorer la mixité de l'offre commerciale puisque l'approvisionnement et le concept proposés ne sont pas présents dans cette partie de l'agglomération. Il respecte donc l'objectif de ce sous-critère qui consiste, entre autres, « à favoriser l'accès au marché à des nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variées et ce, parmi les différents types d'achat (courants, semi-courants légers ou semi-courants lourds) »¹.

En outre, il ressort du SRDC que le nodule de Waterloo-Centre est le principal nodule de l'agglomération de Waterloo. Il s'agit d'ouvrir une enseigne qui n'est pas présente dans l'agglomération de Waterloo et qui s'implantera le long d'une artère commerçante présentant de nombreux commerces diversifiés.

Par ailleurs, l'ensemble commercial comporte des cellules axées sur l'équipement de la personne. Le magasin Action permettra de compléter cette offre mais également celle de la papeterie. En effet, Action propose une offre diversifiée et peu profonde contrairement à des magasins plus spécialisés dans un secteur particulier de vente. Ainsi, l'Observatoire partage l'argument évoqué dans le dossier administratif selon lequel « Action, opérant dans la distribution non-alimentaire, dans des assortiments très diversifiés, mais peu profonds, représentera pour cet important équipement commercial existant, une véritable locomotive, en y apportant un nouveau flux de consommateurs. (...). La complémentarité et les retombées de chalandise pour Waterloo dépasseront la concurrence induite. Cette dernière étant très diffuse sur l'équipement commercial existant, du fait de la grande diversité de l'assortiment de Action (assortiments peu profonds) ».

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le magasin Action présente une zone de chalandise importante et constitue une locomotive qui pourra, selon l'Observatoire du commerce, asseoir l'attractivité commerciale du centre de Waterloo et, partant, éviter la fuite des chalands vers la Flandre. Action propose en effet une offre diversifiée et peu profonde. La spécificité de l'assortiment proposé par l'enseigne permet, selon l'Observatoire, d'admettre un magasin axé sur du semi-courant léger (situation de suroffre dans le bassin de Waterloo selon le SRDC). Le projet peut contribuer à répondre aux recommandations du SRDC par rapport au nodule de centre d'agglomération (« Conserver voire relancer leur rôle de moteur commercial en Wallonie en favorisant leur attractivité régionale voire supra régionale »), Action pouvant jouer un rôle de locomotive.

L'Observatoire du commerce considère que le projet rencontre ce sous-critère.

¹ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, Vade-mecum, *Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, page 83.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est prévu à 500 mètres du centre de Waterloo, dans un nodule qui, selon le SRDC comporte 443 commerces actifs. Ceux-ci sont répartis le long de la chaussée de Bruxelles. En seconde zone par rapport à celle-ci l'Observatoire remarque la présence de quartiers résidentiels.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

Ce sous-critère vise, selon le vade-mecum, « à garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique [et] à optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive du bâti »². Le document précise également que « l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.) »³.

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur. Il ressort de la vue aérienne figurant dans le dossier que la zone est essentiellement dévolue à de l'habitat qui se structure sous la forme de lotissements, les commerces étant plutôt localisés le long de la chaussée de Bruxelles. Ainsi, le projet est admissible dans la zone d'habitat. Par ailleurs, l'objet de la demande se situe à proximité du centre de Waterloo dans un environnement urbain, ce qui correspond au prescrit du schéma de développement du territoire (principe de centralité).

Enfin, le projet est prévu dans une cellule qui est existante. Les travaux envisagés s'effectueront uniquement à l'intérieur du bâtiment.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le projet d'établissement d'Action, à la place d'Aldi-Renmans, permettra d'engager 4 employés à temps plein et 10 à temps partiel. Aldi-Renmans déménage au n°325 Chaussée de Bruxelles et ses emplois (9 temps pleins et 9 temps partiels) sont conservés. Action engendre donc une création nette d'emplois. Il ressort cependant du dossier administratif que l'application Logic, en modification de nature commerciale, enregistre une baisse d'emplois sur le site, en raison de l'emploi moindre du Aldi-Renmans existant (alimentaire) par rapport à l'Action projeté.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'a pas d'impact par rapport à ce sous-critère.

² Idem.

³ SPW, *Op. cit.*, page 83

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

Il ressort du dossier administratif que les travailleurs seront engagés sous l'égide de la Commission paritaire 311. Le demandeur veillera à ce que la législation sociale et du travail en vigueur soit respectée.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

4. **La contribution à une mobilité durable**

- *La mobilité durable*

Selon le vade-mecum, « *ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de : favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services [et] de promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun. Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux* »⁴.

Le projet est situé le long d'un axe de circulation important, la chaussée de Bruxelles (N5), ce qui le rend accessible en voiture. Cette voirie dispose de deux bandes de circulation avec un bande centrale supplémentaire qui facilite les tourne-à-gauche. Elle présente une multitude de fonctions. Les plages urbanisées à l'arrière de l'ensemble commercial présentent une fonction d'habitat.

Au vu des éléments établis ci-dessus, le projet respecte ce sous-critère.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet réoccupe un module d'un ensemble commercial existant qui bénéficie dès lors des aménagements, des accès et de l'infrastructure nécessaires. La commune a formulé, lors de l'audition, ses craintes par rapport au parking sauvage qui pourrait résulter de l'implantation du magasin et de l'encombrement de la N5. L'Observatoire entend sa position. Il estime que la chaussée de Bruxelles présente des capacités de stockage et de gabarit suffisantes pour supporter les flux existants et prévus puisqu'il s'agit de réoccuper une cellule existante. La cellule était auparavant occupée par un commerce alimentaire (Aldi). Ce type de commerce génère un flux de circulation important. Les problèmes de stationnement générés par l'Aldi n'ont pas d'ailleurs été contestés lors de l'audition. L'Observatoire considère que le projet ne sera pas de nature à aggraver la situation par rapport à ce qui existait précédemment. Le problème ne peut, selon l'Observatoire du commerce, se résoudre par une modification de l'offre commerciale mais peut-être plutôt par une réelle réflexion en termes de mobilité à cet endroit.

L'ensemble commercial dispose d'un parking de 250 places et est desservi par les transports en commun.

L'Observatoire du commerce estime que, globalement, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

⁴ Ibidem, p. 86.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, a émis majoritairement une position favorable. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de la demande à l'endroit concerné. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'implantation d'un magasin Action à la place d'un Aldi (SCN de 738 m²) à Waterloo.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce