

AVIS n°70

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

Avis adopté le 03/05/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un magasin Centrakor d'une SCN de 1.481 m ² à la place d'un magasin Sports Direct (1.443 m ²) situé dans un ensemble commercial existant (22.565 m ² après projet)(modification importante de la nature des activités de commerce de détail)
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Charleroi, 579 1410 Waterloo (Province du Brabant wallon)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Waterloo, nodule de Mont-Saint-Jean (nodule de soutien de d'agglomération). Bassin de consommation de Waterloo pour les achats semi-courants légers (suroffre) et semi-courants lourds (situation de sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Redevco Belgium S.Comm.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	17/03/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 39, al. 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.70.AV SH /cri
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/WAO110/2021-0057

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 des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 17 mars 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 avril 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Waterloo y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ; que préalablement à l'audition, elle a adressé un mail au secrétariat de l'Observatoire du commerce indiquant qu'elle est favorable au projet ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Waterloo au SRDC ; que le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

Forces	Faiblesses
<p>Dynamique globale très élevée marquée par de très faibles taux de vacance</p> <p>Potentiel local très élevé</p> <p>Offre commerciale se distinguant de la concurrence par des niveaux de standing plus élevé</p> <p>Exploitation de sa position frontalière avec inversion des flux (attractivité sur la Flandre et Bruxelles)</p>	<p>Développement peu structuré en ruban de l'offre commerciale le long de la nationale 5</p> <p>Faible dynamique dans le nodule secondaire de Braine-l'Alleud contrastant avec le centre principal de Waterloo</p>

Considérant que le SRDC effectue 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 prévoit des achats semi-courants légers ; que, pour cette catégorie d'achats, le projet se situe dans le bassin de consommation de Waterloo (situation de suroffre) ; que des achats semi-courants lourds sont également prévus dans le cadre de la demande ; que, pour cette catégorie d'achats, le projet se situe dans le bassin de consommation de Waterloo (situation de sous offre) ;

Considérant que le projet est situé dans le nodule de Mont-Saint-Jean (nodule de soutien d'agglomération) au SRDC ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération	<p>Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération</p> <p>Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations</p> <p>Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun</p> <p>Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations</p>

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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 ; 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, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à implanter un commerce spécialisé dans l'équipement de la maison Centrakor d'une SCN de 1.481 m² à la place d'un magasin Sports Direct (1.443 m²) situé dans un ensemble commercial existant (22.565 m² après projet). La SCN de l'ensemble sera augmentée de 38 m².

Le projet répond aux recommandations que le SRDC effectue pour l'agglomération de Waterloo en ce qu'il permet de renforcer le nodule de Mont-Saint-Jean. Il est localisé dans le continuum bâti de Waterloo et le long d'un nœud routier (R0, N5, N27), ce qui est adapté pour un magasin d'équipement de la maison. Le futur magasin s'insère dans un bâtiment existant situé dans un ensemble commercial également en place et récemment rénové, ainsi que cela est évoqué lors de l'audition.

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

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Selon l'Observatoire du commerce, le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de services. Il contribue également à la diversité du mix commercial du nodule mais également de la commune. Il ressort par ailleurs du dossier administratif qu'un magasin de sport devrait s'implanter dans le complexe de la Place Richelle ; ainsi Waterloo ne sera pas défroquée dans l'équipement sportif.

La configuration de l'offre induite par le projet est en adéquation avec l'équilibre de l'appareil commercial waterlootois (dominance d'équipement lourd en dehors de la commune c'est-à-dire sur le complexe Bix et l'équipement semi-courant léger au cœur de la commune c'est-à-dire Place Richelle). L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se trouve dans un nodule de soutien d'agglomération. Il s'agit d'implanter un magasin dans un ensemble commercial existant sans ajout excessif de mètres carrés (38 m² de plus). Le demandeur indique dans le dossier que Centrakor jouirait d'un rayonnement supra local voire subrégional. La zone de chalandise représente 120.000 habitants. Par ailleurs, les indicateurs socio-démographiques sont favorables pour Waterloo (croissance démographique, revenus). Ainsi, sur la base de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que l'offre apportée par Centrakor pourra être absorbée. Il conclut que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Ce sous-critère est respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

L'Observatoire du commerce souligne que le projet s'insère dans un ensemble commercial existant. Le nouveau magasin Centrakor est envisagé dans une cellule qui était préalablement occupée par un magasin Sports Direct. Il n'y a aucun changement en termes de fonctions par rapport à la situation antérieure et, partant, le projet n'altèrera pas l'équilibre des fonctions en place. Enfin, le complexe commercial Bix se situe directement en bordure du tissu bâti de Waterloo.

Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

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

Selon l'Observatoire du commerce, le projet respecte les recommandations que le SRDC effectue pour l'agglomération de Waterloo et pour le nodule de Mont-Saint-Jean.

Le projet est situé le long de la N27 (Chaussée de Nivelles) traversant la commune de Waterloo et dans un environnement urbanisé en partie au nord-ouest. L'Observatoire du commerce souligne que le projet vise à combler une cellule existante et inoccupée depuis janvier. Il est heureux qu'une enseigne s'y installe, ce qui permet d'éviter un vide locatif peu attractif pour un ensemble commercial. L'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que l'arrivée de Centrakor permettra la création de 10 emplois à temps plein. Au vu de cette création nette et directe d'emplois, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que les emplois créés seront exercés sous l'égide de la commission paritaire 201. L'Observatoire du commerce constate que tous les emplois créés le seront à temps plein. Il estime que le projet respecte ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet se situe le long de la Chaussée de Nivelles et en bordure d'un réseau routier important (Ro, N5, N27). Il est facilement accessible en voiture dans la mesure où il est entouré de 3 accès à ce Ro et de 3 giratoires. Il ressort également du dossier administratif que le site est desservi par un nombre important de lignes de bus. Il est également accessible en mode doux (pied, vélo).

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est prévu dans un complexe commercial existant localisé dans un environnement urbanisé. Il dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité, la circulation aux alentours du site est distribuée par plusieurs ronds-points. Le complexe commercial Bix dispose d'un parking de 1.430 places et est desservi par les transports en commun. Aucune intervention supplémentaire ne sera requise suite à l'implantation du magasin.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut qu'il respecte ceux-ci. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Waterloo.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats s'est abstenu dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce