

## AVIS n° 118

---

Demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble immobilier comprenant 5 commerces pour une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Lasne et Waterloo (deuxième demande) (recours)

Avis adopté le 27/11/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* My Grocery S.A.
- *Autorité compétente :* Commission de recours des implantations commerciales

### Avis :

- *Saisine :* Commission de recours des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 17/11/2023
- *Date d'examen du projet :* 22/11/2023
- *Audition :* Pas d'audition
- *Date d'approbation :* 27/11/2023

### 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 plusieurs bâtiments à Waterloo et d'un bâtiment entre Waterloo et Lasne et comprenant les fonctions suivantes :

- une crèche de 3 sections ;
- un bâtiment mixte avec un espace pour des activités sportives et des locaux polyvalents ;
- 6 appartements ;
- 5 nouveaux commerces ;
- 16 logements.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.118.AV SH/cr
- *Vos références :* SPWEER/DCE/IQ/LWR/CRIC/2023-0017/WAO110/MYGROCERY SA à Waterloo

## 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 Commission de recours des implantations commerciales.

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

## 2. CONTEXTE DU RECOURS ET ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

La demande présente les antécédents administratifs suivants :

- **21 juin 2023** : avis défavorable de l'Observatoire du commerce (OC.23.46.AV<sup>1</sup>) sur un projet similaire.
- **14 juin 2023** : retrait de la demande en vue de modifier le plan d'implantation (modification en lien avec le sentier traversant le site) ;
- **Juillet 2023** : introduction d'une seconde demande comprenant un volet commercial identique ;
- **18 août 2023** : l'Observatoire du commerce a réitéré son avis défavorable (OC.23.70.AV), le projet étant identique à celui précédemment examiné ;
- **19 octobre 2023** : refus du permis du Fonctionnaire délégué et du Fonctionnaire des implantations commerciales.

Le demandeur a introduit un recours contre le refus de permis. L'avis s'inscrit dans le cadre de l'instruction du recours. D'un point de vue commercial, le projet est identique à celui que l'Observatoire du commerce a précédemment examiné.

---

<sup>1</sup> Les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : [https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form\\_build\\_id=form-oxy877MDAAAb7ZCw\\_UPrvzcrzEudgXmlejbtuo5WNIfk&form\\_id=AvisForm](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-oxy877MDAAAb7ZCw_UPrvzcrzEudgXmlejbtuo5WNIfk&form_id=AvisForm)

### 3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce a émis un avis défavorable le 21 juin 2023 (OC.23.46.AV) sur un projet identique à celui qui fait l'objet du recours. Après que la demande ait été retirée, l'Observatoire a réitéré son avis défavorable le 18 août 2023 (OC.23.70.AV) lors de l'instruction en première instance d'une seconde demande.

D'un point de vue commercial, le projet est similaire à celui que l'Observatoire du commerce a examiné en première instance. Aucun élément joint au présent recours ne permet à l'Observatoire du commerce de reconsidérer ses avis défavorables des 21 juin 2023 et 18 août 2023. Il réitère donc *in extenso* la motivation qui y est développée et rend un avis **défavorable** sur le projet faisant l'objet du présent recours.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce