

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.277

SH/cr

Réf. DGO6 : DIC/BRD014/PI/PNI/2018-0084

Réf. DGO3 : D3400/25014/RGPED/2018/3/2/ME/jd/-PE

Réf. commune : 18-03199

Le 3 juillet 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la régularisation d'un commerce de détail d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Braine-l'Alleud

Breve description du projet

Projet : régularisation d'un commerce de véhicules d'occasion pour une SCN de 2.104 m². La demande nécessite un permis d'environnement de classe 2.

Localisation : Chaussée de Tubize, 477 a 1420 Braine-l'Alleud (Province de Namur)

Situation au plan de secteur : zone d'activité économique industrielle

Situation au SRDC : Agglomération de Waterloo. Le projet n'est pas localisé dans un nodule commercial. Il se situe dans le bassin de consommation de Waterloo pour les achats semi-courants lourds (situation de sous offre).

Situation au SDC : zone d'activité économique industrielle (parc industriel de la Vallée du Hain)

Demandeur : Chehab

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire technique

Référence légale : Article 83, §2, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 13 juin 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 11 août 2018

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire technique (périmètre de reconnaissance économique)

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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la régularisation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 13 juin 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 juillet 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Braine-l'Alleud y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à régulariser un commerce de véhicules d'occasion d'une SCN de 2.104 m² ; que le demandeur souhaite étendre le nombre de véhicules à vendre ce qui implique qu'un permis d'environnement est requis (rubrique 501,10.02, établissement de classe 2) alors que précédemment une déclaration était suffisante ;

Considérant que des achats de type semi-courants lourds sont envisagés dans le cadre du projet ; que ce dernier fait partie du bassin consommation de Waterloo pour ce courant d'achat ; que le SRDC y indique une situation de sous offre ;

Considérant que la commune de Braine-l'Alleud est reprise dans l'agglomération de Waterloo au SRDC ; que ce dernier 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 l'agglomération de Waterloo :

- « 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)^[1];
- 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 n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que la commune de Braine-l'Alleud dispose d'un schéma de développement communal ; qu'il ressort du dossier administratif que le projet se situe en zone d'activité économique industrielle et qu'il est intégré au sein du parc industriel de la Vallée du Hain ;

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 ; 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 :**

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que Chehab SPRL est une société spécialisée dans l'achat et la vente de véhicules d'occasions, pour le marché local ainsi que pour l'export. Aucun permis socio-économique n'a été sollicité pour l'activité précitée sur la surface actuellement exploitée (2.104 m² nets) et en activité depuis 2006. Le demandeur souhaite augmenter le nombre de véhicules à vendre, ce qui entraîne un changement de classe au niveau du permis d'environnement (passage de la classe 3 à la classe 2).

L'Observatoire, qui se prononce sur la base des documents qui lui ont été transmis ainsi que sur les éléments soulevés lors de l'audition, constate que, au niveau procédural ainsi qu'au niveau du fond, le dossier n'est pas clair.

D'un point de vue procédural, l'Observatoire s'interroge par rapport à la nécessité d'un éventuel permis d'urbanisme. En effet, les véhicules d'occasion proposés à la vente sont déposés sur un terrain de manière habituelle. Une analyse au regard de l'article D.IV.15°, du CoDT aurait permis de clarifier la situation. Dans le même sens, l'Observatoire constate la présence d'un conteneur sur le terrain concerné par la demande. A nouveau, il n'y a pas d'examen au regard de l'article D.IV.4 du CoDT ou de l'article R.IV.I du CoDT ni d'éléments qui indiquent si, le cas échéant, un tel permis a été octroyé. Ainsi, selon l'Observatoire, le projet n'a pas fait l'objet d'une analyse globale, le volet urbanistique ayant été totalement occulté ce qui entraîne une certaine insécurité juridique au niveau de la procédure.

Au niveau du fond, l'Observatoire constate également des manquements significatifs par rapport à l'analyse du projet au regard des instruments d'aménagement du territoire. Le projet n'est pas en adéquation avec le plan de secteur (zone industrielle qui ne permet pas, en vertu de l'article D.II. 30 du CoDT la vente au détail) ; le dossier ne comporte pas d'éléments de nature à justifier l'exercice d'une activité non conforme audit plan. Or, d'une manière générale l'Observatoire est attentif à la compatibilité des projets par rapport aux outils d'aménagement du territoire lorsqu'il les analyse au regard du critère de protection de l'environnement urbain. Cela est d'autant plus préjudiciable que la région wallonne préconise de limiter le développement des commerces dans les parcs industriels.

Par ailleurs, l'Observatoire, malgré les compléments transmis par le demandeur après l'audition, s'interroge dès lors par rapport aux conditions de travail et à l'organisation du personnel compte tenu des installations rudimentaires (et peut-être irrégulières). Il s'interroge également par rapport à

l'adéquation entre le nombre d'emplois exercés sur le site et le nombre de clients annoncés (208 personnes par an). Ainsi, le dossier manque de clarté, l'Observatoire estime ne pas disposer des données essentielles qui lui permettent d'analyser le projet au regard du critère de politique sociale.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire estime que le dossier comporte des zones d'ombre significatives (procédure, fonctionnement) qui ne lui permettent pas d'effectuer une analyse du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. L'Observatoire conclut qu'il ne dispose pas des éléments suffisants lui permettant de remettre un avis éclairé.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce