

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.412

SH/cr

Vos réf. : DGO6/CRIC/LTR/2018-

0038/BRE004/MULTI SHOP NYS – Braine-le-Comte

Le 19 septembre 2018

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour la régularisation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Braine-le-Comte (recours) Réaménagement d'un immeuble existant et régularisation d'une SCN de 660 m<sup>2</sup>

### Brève description du projet

---

Projet : la demande comprend, du point de vue commercial, la régularisation d'un commerce d'une SCN de 660 m<sup>2</sup>. Des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme sont également envisagés (démolition, extension d'un hall de stockage, etc.).

Localisation : Chemin-du-Pont, 10 7090 Braine-le-Comte (Province de Hainaut)

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

Situation au SRDC : le SRDC est muet par rapport à la commune de Braine-le-Comte. Celle-ci ne fait pas partie de l'une des agglomérations reprises audit schéma. Le projet ne se trouve pas dans un nodule commercial. Le projet se situe dans le bassin de consommation de Nivelles pour les achats semi-courants légers (situation de sous offre).

Situation au SDC : zone d'activité économique mixte à revoir en zone d'habitat

Demandeur : Multi Shop Nys

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales

Référence légale : Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 24 août 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 27 septembre 2018

Autorité compétente : Commission de recours sur les 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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 intégré pour la régularisation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 24 août 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 septembre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Braine-le-Comte y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise, pour ce qui a trait au volet commercial, à régulariser un commerce d'une SCN de 660 m<sup>2</sup> ;

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

Considérant que la commune de Braine-le-Comte n'est pas reprise dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que la commune de Braine-le-Comte dispose d'un schéma de développement communal et que le projet se situe en zone d'activité économique mixte à revoir en zone d'habitat ;

Considérant que le projet a été autorisé par un permis intégré délivré par le collège communal de Braine-le-Comte en date du 12 juillet 2018 ; que le fonctionnaire délégué a introduit un recours à l'encontre de cet octroi ; que la Commission de recours sur les implantations commerciales a sollicité l'avis de l'Observatoire dans le cadre de ce recours ; 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 Commission de recours sur les implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

## 1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce entend se prononcer sur le volet commercial de la demande qui consiste en la régularisation d'un commerce d'une SCN de 660 m<sup>2</sup>.

Il ressort de l'audition que le magasin propose un approvisionnement hétéroclite et variable à bas coût (articles de déstockage et fin de série). Le commerce existe depuis 22 ans à l'endroit concerné. Enfin, un espace de stockage est nécessaire pour le bon fonctionnement de l'activité commerciale. C'est dans cet contexte, afin d'assurer la viabilité du commerce, que l'agrandissement du hall de stockage est envisagée. Enfin, le demandeur indique lors de l'audition que l'objet de la demande s'insère dans une zone qui est amenée à connaître un important développement immobilier de 445 logements (cf. p. 6 du volet implantation commerciale de la demande). Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné.

## 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

D'un point de vue commercial, le projet vise à régulariser un commerce qui est en place depuis 22 ans à l'endroit concerné. L'approvisionnement proposé est très spécifique puisqu'il s'agit d'articles de fin de série ou issus de déstockages. Ainsi, l'assortiment est variable. A l'échelle du bassin de consommation et de la commune, le projet sera donc sans impact par rapport à la mixité commerciale. Par contre, à proximité du magasin Multi-Shop, il n'y a pas de fonction commerciale.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet s'insère en dehors de tout nodule commercial. Il se situe dans le bassin de consommation de Nivelles qui présente, selon le SRDC, une situation de sous offre pour les achats semi-courants légers. L'Observatoire du commerce souligne le fait que le magasin est en place depuis des années à l'endroit concerné. Il présente par ailleurs une surface commerciale relativement modeste (660 m<sup>2</sup>) qui n'est pas de nature à entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

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

### 2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est situé Chemin-du-Pont, dans un environnement encore peu urbanisé. Il est proche d'un centre de formation, du CPAS et du parc à conteneurs. Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif qu'un vaste projet résidentiel est en cours en face du projet, ce qui sera de nature à diversifier les fonctions. Enfin, l'Observatoire du commerce rappelle que le commerce est en activité depuis plus de 20 ans sur le site.

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

Le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. L'activité de distribution y est admise. Le projet est situé au sud ouest du centre de Braine-le-Comte. Les poches actuellement vides localisées au sud ouest de la gare et au nord du projet sont amenées à connaître un développement immobilier (445 logements pour le SAR Ateliers ABT et artisanat et petites et moyennes entreprises pour le SAR Atelier des wagons) polarisant. Enfin, la nature, l'ampleur et la localisation (proximité de gare avec RER) même du projet ne risquent pas d'engendrer la création d'un pôle commercial monofonctionnel périphérique au centre-ville.

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

### **3. La politique sociale**

- La densité d'emploi

Le formulaire Logic indique que le magasin Multi-Shop emploie actuellement 2 personnes à temps plein. Le demandeur souligne, lors de l'audition, que en réalité environ 12 ou 13 personnes travaillent sur les lieux (intérimaires, stagiaires notamment de l'IFAPME, apprentis). La mise en conformité du magasin avec la législation permet d'assurer le maintien de l'activité et des emplois qui y sont liés.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le commerce existe depuis 1996. La régularisation du commerce et l'extension de la zone de stockage permettront de conserver les emplois. Il n'y a cependant pas d'éléments, dans le dossier, qui argumentent la qualité des emplois. L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

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

- La mobilité durable

Le projet ne se situe pas dans un nodule commercial. Il est localisé dans une zone qui est amenée à évoluer compte tenu des deux sites à réaménager proches (cf. supra, critère de protection de l'environnement urbain) et de la proximité de la gare (7 trains par heure pour se rendre à Bruxelles). Au niveau des transports en commun, le site se localise à 600 m à vol d'oiseau de la gare de Braine-le-Comte et à 450 m du premier arrêt de bus lequel est par contre peu desservi (2 bus par jour).

Il ressort du dossier administratif le Chemin-du-Pont ne possède pas de trottoirs ni de passages pour piétons. Cependant, le projet en cours de réalisation sur le SAR « Ateliers ABT » (445 logements) prévoit la création de cheminement doux augmentant la sécurité, ce qui améliorera les liaisons douces à proximité du site.

Dans l'état actuel, ce sous-critère n'est pas rencontré mais l'évolution de l'aménagement de la partie sud de Braine-le-Comte contribuera, ultérieurement, au respect de ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le magasin est existant et facilement accessible en voiture. Il y a 30 emplacements de parking destinés à la clientèle. Le commerce est accessible sans charge spécifique.

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

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet les respecte. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard de ceux-ci.

### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne la régularisation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Braine-le-Comte.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce