

AVIS n° 54

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'une brocante couverte d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Morlanwelz

Avis adopté le 15/05/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'une brocante dans un hangar existant sur une SCN de 2104,9 m ² . Aucuns travaux intérieurs ne sont envisagés. La brocante ouvrira les week-ends et les jours fériés.
<u>Localisation :</u>	Avenue du centenaire, 25 7141 Carnières (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Pas d'information sur la commune de Morlanwelz. Le projet se situe dans le bassin de consommation de La Louvière et prévoit des achats semi-courants légers et semi-courants lourds (situation d'équilibre pour les premiers et de forte sous offre pour les seconds).
<u>Demandeur :</u>	Aux amis de la brocante snc

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	25/04/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	24/05/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Morlanwelz

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/MOZ087/PI/2018-0204
<u>DGO4 :</u>	F0412/56087/PIC/2018.1

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 l'implantation d'une brocante couverte dans un hangar existant d'une SCN inférieure à 2.500 m² au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 25 avril 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 mai 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que de deux représentants de la commune a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, vise à implanter une brocante dans un hangar existant pour une SCN de 2.104,9 m² ;

Considérant que le SRDC ne comprend pas d'information par rapport à la commune de Morlanwelz ; que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial ;

Considérant que des achats de type semi-courants légers et semi-courants lourds sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, la commune de Morlanwelz fait partie du bassin de consommation de La Louvière ; que ce dernier est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et en situation de forte sous offre pour les achats semi-courants lourds ;

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 de celles résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

La demande concerne l'établissement d'une brocante couverte dans un immeuble existant. Il s'agit en réalité d'une régularisation. Il ressort en effet de l'audition que la commune, qui a connaissance de l'infraction, est favorable à l'installation de la brocante mais que l'activité doit être exercée en respectant la réglementation en vigueur notamment en vue d'assurer la sécurité des lieux. Le demandeur a effectué les interventions demandées par les autorités. La commune précise encore que la projet est positif dans la mesure où elle ne doit pas intervenir pour ce type d'activité contrairement aux brocantes ponctuelles sur voiries publiques (nettoyage des rues, sécurisation des lieux, etc.) ce qui engendre un certain coût. Elle est donc favorable au projet qui s'effectue en site privé sans que son intervention soit nécessaire pour la bonne gestion des activités.

D'une manière générale, l'Observatoire du commerce souligne la spécificité du projet en termes d'offre (produits variés de seconde main). Il ressort également de l'audition que l'activité à régulariser joue un rôle social (lieu de rencontre habituel) et économique (recyclage, économie circulaire).

D'un point de vue plus spécifique, l'Observatoire constate que la brocante se déroule dans un hangar existant qui bénéficie des équipements nécessaires à la viabilité de l'activité. Des améliorations sont envisagées dans le cadre de la demande (aménagement du parking). En outre, le projet se situe à proximité d'un axe structurant (N563) qui fait la jonction entre Binche et Chapelle-lez-Herlaimont en passant par Morlanwelz.

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

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

L'activité commerciale proposée est très spécifique puisqu'il s'agit d'une brocante régulière. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté puisque la demande permet l'installation d'un nouveau prestataire de services.

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

Le projet est particulier puisqu'il s'agit d'autoriser une brocante couverte régulière. Celle-ci est ouverte les week-ends et jours fériés. L'offre est spécifique. Elle est présente de manière très ponctuelle et en extérieur à Morlanwelz et dans les alentours. La brocante couverte la plus proche se localise à Anderlues. Le rayonnement de l'activité est relativement large. Ainsi, l'Observatoire du commerce estime que 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

Le projet est implanté à proximité d'un acte structurant. Il y a un peu d'habitat ou d'autres fonctions à proximité, le site étant localisé notamment entre des zones non urbanisables au plan de secteur (zones agricoles, zones naturelles). Le bâtiment concerné par la demande est ancien et a évolué au fur et à mesure des décennies. Selon l'Observatoire, l'activité projetée est très spécifique et la configuration des lieux (au vu du zonage) implique qu'il est peu vraisemblable de voir se développer des commerces de manière intensive à cet endroit.

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

2.2.2. 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. Il ressort de l'audition que le hangar concerné par la demande date du 19^{ème} siècle et qu'il fait partie de l'histoire de l'entité de Morlanwelz. Plusieurs activités se sont développées à cet endroit (à l'origine usine de production de passe-vite, puis stockage pour du commerce, vente de produits de fin de stocks, etc.). Il ressort de l'audition que les autorités locales se réjouissent qu'une nouvelle fonction, pérenne, soit attachée à ce bâtiment. Ce dernier ne sera pas modifié, seuls des aménagements extérieurs étant prévus afin de faciliter de stationnement (il y a déjà un accès carrossable).

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

La brocante sera gérée par une société qui est dirigée par 3 administrateurs. Le formulaire Logic indique que 3 emplois à temps partiel seront créés dans le futur pour la gestion de l'activité. Il convient de rappeler que la brocante ne sera ouverte que les week-ends et jours fériés. Il ressort enfin de l'audition que l'on retrouve, parmi les exposants, des brocanteurs professionnels indépendants. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier ne comprend pas d'information permettant d'apprécier ce sous-critère. L'Observatoire comprend la difficulté d'en produire au vu de la particularité de l'activité commerciale à régulariser.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est localisé à proximité d'un axe structurant à savoir la Chaussée de Brunehaut (N 563) qui permet un bon accès en voiture de l'Avenue du Centenaire (lieu du projet). Le site n'est pas directement desservi par les transports en commun. Les arrêts les plus proches sont situés le long de la N 563.

Les vues fournies par Google Street View montrent également que les aménagements pour les piétons ou cyclistes ne sont pas de qualité voire sont inexistantes. Selon l'Observatoire du commerce, il est vraisemblable que, au vu de l'activité et du type de produits vendus (mobilier, ameublement, décoration notamment), les clients se déplaceront vers les lieux en voiture. Il conclut que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le bâtiment est existant. Il y a un accès carrossable pour y accéder. Le parking de 97 places sera aménagé. Il ressort de l'audition qu'une enquête a été réalisée auprès des riverains afin d'identifier les problèmes éventuels de mobilité (parking sauvage éventuel). Il en est ressorti que, à l'heure actuelle, l'activité n'engendrait pas de nuisances en termes de stationnement. Par ailleurs, la brocante n'est ouverte que les week-ends et jours fériés ce qui limite les inconvénients en termes de mobilité. En conclusion, l'Observatoire estime que la brocante sera accessible sans charge spécifique pour la collectivité et conclut que ce sous-critère est respecté.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

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 respecte ceux-ci. L'Observatoire émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'établissement d'une brocante dans un hangar existant. 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 l'installation d'une brocante couverte dans un immeuble existant pour une SCN inférieure à 2.500 m² à Morlanwelz.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce