

AVIS n° 13

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un hangar et la régularisation d'une brocante d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Les Bons Villers (recours)

Avis adopté le 16/02/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Régularisation d'une brocante se déployant sur une SCN de 13.846 m ² .
<u>Localisation :</u>	Rue des Français, 7 6210 Frasnes-lez-Gosselies (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte et zone d'aménagement communal concerté
<u>Situation au SDC</u>	Zone d'activité économique mixte et zone agricole
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats semi-courants lourds (bassin de Charleroi, situation de sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Groupe VDRT S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours sur implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	2/02/2021
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	8/03/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours sur implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.13.AV SH/cr
<u>Vos Références :</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2021-0003/VDRT Group à Les Bons Villers

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 1er 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 construction d'un hangar et la régularisation d'une brocante d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 2 février 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 10 février 2021 afin d'examiner le projet ; qu'il remarque que la demande est, en ce qui concerne le volet commercial, similaire à celle qu'il a examiné le 16 septembre 2020 et sur lequel il a remis un avis défavorable (OC.20.82.AV) ; qu'une audition d'un représentant de la commune avait eu lieu ce jour-là ; que le demandeur y avait été invité mais qu'il ne s'y était pas fait représenter ; que, en l'absence d'éléments nouveaux et dans la mesure où le projet est identique à celui examiné en première instance, l'Observatoire n'a pas organisé d'audition dans le cadre du recours ;

Considérant que le volet commercial du projet consiste en la régularisation d'une brocante ; que la construction d'un nouveau hangar est envisagée ; qu'il est prévu en partie et à certains moments que la brocante s'y tienne ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants lourds (bassin de Charleroi, situation de sous offre) ;

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

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat ainsi qu'en zone d'aménagement communal concerté 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 Commission de recours sur les implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

D'un point de vue commercial, le projet vise à régulariser une brocante de 13.846 m² de SCN. Il a été refusé par le fonctionnaire délégué ainsi que par le fonctionnaire des implantations commerciales le 11 janvier 2021 sur des motifs tant urbanistiques que commerciaux. Lors de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait remis un avis défavorable le 29 septembre 2020.

L'Observatoire du commerce constate que la demande est identique à celle qu'il a examinée en première instance. Il ne voit dès lors pas en quoi, en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, il pourrait émettre une position différente. Il relève que la motivation du recours est lacunaire. Il souligne également que la demande revient à autoriser près de 14.000 m² dans la catégorie d'achats semi-courants lourds alors que le contexte entourant la demande est flou. Enfin, il est conforté dans sa position défavorable compte tenu des différents avis négatifs formulés dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance (fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué, collège communal de la commune de Les-Bons-Villers, CCATM).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère l'**avis défavorable** qu'il avait émis sur une demande de permis intégré pour la construction d'un hangar et la régularisation d'une brocante d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Les Bons Villers le 29 septembre 2020 et qui est reproduit en annexe. 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

Annexe : du 29 septembre 2020 relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un hangar et la régularisation d'une brocante d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Les Bons Villers (OC.20.82.AV)

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif qu'une brocante, d'une SCN de 13.846 m², se tient sur le site concerné par la demande. D'autres activités se développent également à cet endroit (groupe VDRT, Trigo SCI). La construction d'un hangar est demandée pour répondre au développement des activités de Trigo SCI. Ce bâtiment serait également destiné à la brocante à certains moments de la semaine.

L'Observatoire du commerce a du mal à appréhender le projet de manière approfondie et globale sur la base des documents qui lui ont été transmis. A la suite de l'audition du représentant de la commune, certains aspects demeurent flous.

D'abord, il ressort de l'audition que la mobilité et la circulation autour et sur le site entraînent des nuisances pour les résidents (parking sauvage, arrivées des exposants la veille des journées d'exposition, etc.). La commune souhaiterait à tout le moins délimiter un terrain afin d'encadrer le stationnement.

Ensuite, il ressort de l'audition que des contacts ont eu lieu entre le demandeur et les autorités locales afin de clarifier la situation. Cette démarche n'a pas permis d'aboutir à une vue claire des activités qui se déroulent sur le site. L'Observatoire du commerce ne comprend pas précisément les activités exercées dans les bâtiments existants mais également dans le hangar à venir. Il ne saisit pas non plus le lien entre les entreprises qui occupent les bâtiments et la brocante. Il se demande comment s'organise(ro)nt les activités exercées de part et d'autre à différents moments de la semaine, comment s'effectue(ro)nt la transition entre chaque changement d'activité ou encore quels sont(seront) les besoins nécessaires pour l'exercice des activités de l'entreprise et de la brocante en termes de locaux.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce constate que la demande concerne uniquement la construction d'un nouvel hangar et l'extension du parking alors qu'il semblerait que, à certaines occasions, la brocante se tienne dans l'ensemble des bâtiments. Il aurait souhaité avoir une vue d'ensemble des activités exercées sur le site et leur articulation afin de pouvoir appréhender convenablement le fonctionnement dudit site en lien avec la brocante.

L'Observatoire du commerce conclut sur la base de ces constats que le dossier n'est pas suffisamment abouti et qu'il est prématuré pour lui de remettre un avis éclairé sur le projet. Ainsi, dans l'état actuel du dossier, il émet un **avis défavorable** pour la construction d'un hangar et la régularisation d'une brocante d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Les Bons Villers.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce