

AVIS n° 78

Demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Braine-le-Château

Avis adopté le 18/07/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Colim S.A.
- *Autorité compétente :* Collège communal de Braine-le-Château

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 30/06/2022
- *Date d'examen du projet :* 13/07/2022
- *Audition :* 13/07/2022
Demandeur : 2
Commune : /
- *Date d'approbation :* 18/07/2022

Projet :

- *Localisation :* Rue de Tubize, 6 1440 Braine-le-Château (Province du
Brabant wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat et habitat à caractère rural
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Waterloo pour les achats courants (situation de forte
sous offre)
Nodule : Braine-le-Château centre (nodule de commune
faiblement équipée)

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à étendre un supermarché Colruyt d'une SCN actuelle de 1.237 m² pour atteindre une SCN de 1.561 m² au total. L'extension demandée représente dès lors 324 m².

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.78.AV SH/CFr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/BRU015/2022-0058
- *Réf. SPW Territoire :* Fo610/25015/PIC/2022.1/HP/ps
- *Réf. Commune :* Pl/2022/15(Colim)/Mlo

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 Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

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

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Braine-le-Château sur la base de l'analyse suivante.

2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet vise à étendre un magasin existant de manière raisonnable (324 m² en plus pour une SCN de départ de 1.237 m²). Il s'agit de moderniser et de consolider l'offre procurée par Colruyt et, par conséquent, de pérenniser ce supermarché sans modifier significativement la mixité de l'offre en place mais de l'améliorer. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet s'implante dans le bassin de consommation de Waterloo pour les achats courants, lequel présente une situation de forte sous-offre au SRDC. Il s'agit d'étendre modérément une offre alimentaire visant à répondre à de besoins journaliers et qui est située quasiment au centre de Braine-le-Château. De plus, la commune présente une croissance démographique importante et les revenus des habitants y sont parmi les plus élevés du pays. L'accroissement d'une offre de 324 m² pourra être aisément absorbé.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet vise à moderniser et à étendre de manière raisonnable un supermarché existant. La fonction commerciale est donc présente sur les lieux et sera légèrement renforcée. En outre, le magasin est idéalement localisé à proximité du centre de Braine-le-Château, dans un environnement multifonctionnel (habitat, services, équipement communautaire, administration, etc.).

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

b) L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Il ressort du dossier administratif que le projet ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables au bien. De plus, le supermarché concerné se situe dans un nodule commercial. L'Observatoire du commerce souligne encore que l'extension est réalisée *in situ*, par le biais d'un agrandissement ceinturant le bâtiment existant. Ainsi, il ne s'agit pas de consommer des terres qui ne sont pas encore artificialisées. Enfin, le magasin est idéalement localisé car accolé au centre de Braine-le-Château.

L'Observatoire du commerce conclut au vu de ces éléments que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que l'extension projetée permettra de créer 12 emplois supplémentaires pour une SCN supplémentaire de 324 m². De plus, la modernisation du magasin permettra de pérenniser les 28 emplois actuels. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Comme indiqué ci-dessus, tous les emplois créés seront exercés à temps plein et les emplois existants seront pérennisés. Il ressort en outre du dossier que l'extension permettra de mieux agencer les aires de stockage.

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

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le vade-mecum indique que les objectifs de ce sous-critère « sont de :

- favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;
- promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.

Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux »¹.

¹ SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 91.

Le projet est accolé au centre de Braine-le-Château et proche d'habitations. L'accessibilité à ce magasin est multimodale (voiture via la rue de Tubize qui constitue l'un des 2 axes structurants de Braine-le-Château, accès à pied grâce aux trottoirs présents le long de la rue de Tubize ou en bus).

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet consiste en une extension d'un magasin existant. Il est accessible via des infrastructures existantes (rue de Tubize, proximité de la N28 et du Ro) sans aménagement spécifique. Il ressort du dossier qu'il s'agit de consolider l'offre, le magasin n'étant plus adapté aux standards actuels. Le charroi éventuel généré par le projet pourra être absorbé sans interventions à charge de la collectivité. De surcroît, le site est accessible en bus et disposera d'un parking de 120 emplacements. Enfin, un quai de déchargement couvert est prévu (contrairement à la situation actuelle), ce qui est opportun au vu de la localisation du site.

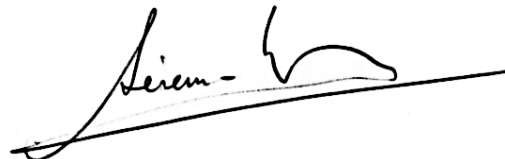
L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet consiste en une extension raisonnable d'un supermarché (324 m² de SCN) localisé adéquatement dans la centralité de Braine-le-Château et dans un nodule commercial. L'agrandissement s'effectue *in situ*, en ceinturant le bâtiment existant, et la rénovation est opportune au vu de la configuration vieillissante du magasin. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m².



Bernadette Mérenne,
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce