

AVIS n° 38

Demande de permis intégré pour la régularisation
d'une pépinière d'une SCN inférieure à 2.500 m² à
Braine-l'Alleud

Avis adopté le 31/05/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Y-D Décorateurs
- *Autorité compétente :* Collège communal de Braine-l'Alleud

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 :* 9/05/2023
- *Date d'examen du projet :* 24/05/2023
- *Audition :* 24/05/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 31/05/2023

Projet :

- *Localisation :* Chemin du Bois de Hal, 1 1420 Braine-l'Alleud (Province du Brabant wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone agricole
- *Situation au SDC :* Zone de protection du paysage
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Waterloo
Bassin : Waterloo pour les achats semi-courants légers (suroffre) et semi-courants lourds (sous-offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Régularisation d'une pépinière. L'exploitation existe depuis 22 ans mais ne pratiquait pas la vente au public. A la suite de l'épidémie de Covid-19, les activités ont été diversifiées (accès aux particuliers).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.38.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/BRD014/2022-0121
- *Réf. SPW Territoire :* Fo610/25014/PIC/2022.2/AV/ps
- *Réf. Commune :* 22-08330

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 la régularisation d'une pépinière d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Braine-l'Alleud 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 mettre en conformité une offre en place. Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que les activités déployées sur le site sont existantes depuis 22 ans mais n'étaient pas ouvertes au public. À la suite de la pandémie de Covid 19, les activités de l'entreprise ont été diversifiées et désormais une SCN est accessible au public, ce qui est bénéfique pour le consommateur.

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

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

Les achats qui sont proposés relèvent majoritairement des achats semi-courants lourds. Pour ce type d'achats, le projet se situe dans le bassin de consommation de Waterloo lequel présente une situation de sous offre commerciale selon le SRDC. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition qu'il y a peu d'offres horticoles aux alentours et que, de surcroît, l'offre proposée est très spécifique puisqu'il s'agit majoritairement de vendre les produits qui sont cultivés sur place.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que la demande ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et que, dès lors, 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 s'insère en face du parc d'activités de Braine-l'Alleud ; il y a peu d'habitat. Compte tenu de la spécificité de l'offre qui est proposée et qui est en lien avec les activités horticoles exercées sur le site, l'Observatoire estime que le projet est admissible à l'endroit concerné. Il 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 de l'audition que le projet est en adéquation avec le plan de secteur (vente accessoire de produits issus de l'activité horticole). De surcroît, il n'y a pas de construction immobilière neuve puisque l'espace de vente au public est situé dans les bâtiments existants. Enfin, l'exploitation existe depuis 22 ans ; donc, la présente demande n'entraîne pas l'artificialisation de nouvelles terres. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort de l'audition que le projet assure le maintien de 3 emplois à temps plein et d'un emploi exercé à mi-temps. L'emploi pourrait augmenter si l'activité se développe. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est localisé chemin du Bois de Hal à Braine-l'Alleud, ce qui lui procure une accessibilité voiture. Le dossier ne présente pas beaucoup d'informations par rapport à la mobilité douce. Il est peu probable que les chalands se rendent vers le site autrement qu'en voiture. Cependant, l'Observatoire du commerce souligne que l'offre qui est proposée est spécifique et qu'elle est en lien avec l'activité horticole déployée sur place. Au vu de ces éléments, le projet est acceptable au regard de ce sous-critère.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Il ressort de l'audition que le commerce ne draine pas un nombre significatif de chalands et que la capacité du parking sera étendue de 15 places à 25 places. L'audition a également mis en exergue qu'il n'y a jamais eu de cas de débordement dans le parking. De surcroît, il s'agit de mettre en conformité une activité existante qui est exercée dans des bâtiments qui bénéficient des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Enfin le site est desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de l'ensemble de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

2.2. Évaluation globale

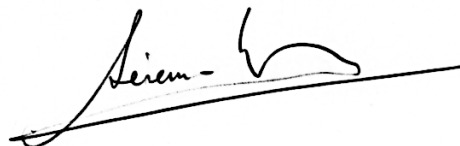
La demande consiste en une mise en conformité d'une SCN qui n'était pas accessible au public avant la crise sanitaire. De surcroît, l'offre est très spécifique puisqu'il s'agit de vendre directement les produits issus de l'activité horticole développée sur le site depuis de nombreuses années. Il ressort aussi de l'audition que l'activité principale de l'entreprise est inchangée. Ensuite, la demande n'entraîne pas l'artificialisation de nouvelles terres. Enfin, l'audition a mis en exergue le fait que le nombre de chalands qui se déplacent pour la surface de vente n'est pas significatif et que dès lors le charroi est limité. 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 la régularisation d'une pépinière d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Braine-l'Alleud.

3. RECOMMANDATIONS

Il ressort de l'audition qu'il y a des réflexions en cours afin de développer l'exploitation du site. L'Observatoire du commerce recommande aux autorités d'être particulièrement attentives au développement futur de cette zone.



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