

AVIS n° 57

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Braine-Le-Château

Avis adopté le 10/07/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Filature 102 SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
 - *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 13/06/2023
 - *Date d'examen du projet :* 28/06/2023
 - *Audition :* 28/06/2023
 - *Date d'approbation :* 10/07/2023
- Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée

Projet :

- *Localisation :* Rue de Tubize, 102 à 1440 Braine-Le-Château (Province du Brabant wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat et zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat et zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Waterloo pour les achats courants (forte sous offre) et semi-courants lourds (forte sous offre) et de Nivelles pour les achats semi-courants légers (sous offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Il s'agit de modifier les SCN autorisées par le permis intégré délivré le 22 avril 2020. Cet ensemble comprend :

- AD Delhaize, 1.408 m² ;
- Magasin d'habillement, 600 m² ;
- Magasin de Ménage et Maison, 862 m² (+ déclaration 300 m²) ;
- Magasin d'hygiène et ménage, 176 m² ;
- Magasin pour animaux, 320 m².

La demande vise à supprimer l'assortiment textile (600 m²) et à répartir cette surface entre les autres exploitants (à l'exception d'AD Delhaize).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.57.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/BRU015/2023-0059
- *Réf. Commune :* PIC/2023/1/JMB(FILATURE)/JMB/[31/05/2023]

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. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

L'Observatoire du commerce avait examiné la demande de permis d'implantation commerciale relative à l'ensemble commercial et avait émis un avis favorable sur le projet le 3 mars 2020 (OC.20.20.AV¹). Le demandeur a expliqué lors de l'audition le contexte historique de l'ensemble commercial ainsi que le contentieux y afférent.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Braine-Le-Château sur la base de l'analyse suivante.

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

3.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet vise à supprimer 600 m² de SCN dédiée au textile et à redistribuer ceux-ci entre les enseignes déjà présentes sur le site (+ 296 m² pour Extrashop, + 142 m² pour Kruidvat/Di et + 162 m² pour l'animalerie Poils et Plumes). Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que la demande est formulée car le demandeur n'a pas trouvé d'exploitant pour la partie textile du complexe. Ainsi, dans les faits cette offre n'a jamais existé. L'Observatoire du commerce estime que la répartition proposée est admissible et qu'elle ne déstabilisera pas l'appareil commercial de Braine-le-Château.

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

¹ Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-fxM-aamd47xchrrhHtJeZIVT_GOobhKObPwsnVuv6vE&form_id=AvisForm

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Nivelles pour les achats semi-courants légers lequel présente, selon le SDRC, une situation de sous offre. Il est localisé dans celui de Waterloo pour les achats semi-courants lourds (sous-offre). Le dossier indique que les indicateurs socio-démographiques locaux sont favorables au développement commercial (croissance démographique, revenus élevés). Le renforcement des mètres carrés des enseignes présentes sur le site sera dès lors absorbé.

L’offre en textile ne s’est jamais développée sur site. Les mètres carrés disponibles seront répartis équitablement entre 3 magasins existants et ce de manière raisonnable. L’offre en place sera renforcée. L’Observatoire du commerce souligne par ailleurs que cette redistribution est plus opportune à l’endroit concerné que le déploiement d’équipement de la personne. Enfin, le supermarché Delhaize joue un rôle de locomotive sur le site.

Au vu de ces éléments, l’Observatoire souligne que l’offre sera absorbée et il conclut que ce sous-critère est respecté.

3.1.2. La protection de l’environnement urbain

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

Le voisinage du projet est caractérisé par de la résidence ainsi que des activités économiques. La nature du projet (répartition de 600 m² entre 3 commerces existants) implique qu’il n’y aura pas d’impact sur l’équilibre des fonctions en place. L’activité commerciale est existante, il n’y a aucun changement en termes de fonctions.

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

Le projet n’aura pas d’impact à ce niveau puisque les commerces sont en place et qu’ils seront renforcés. Il n’y a pas d’intervention qui nécessite un permis d’urbanisme. L’Observatoire souligne que le projet initial de création de l’ensemble commercial a permis la réaffectation ainsi que la réhabilitation d’un bâtiment industriel dont les caractéristiques ont été préservées. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d’emploi

Le dossier administratif indique que la création du complexe a permis de générer 26 emplois fixes (11 temps pleins, 15 temps partiels) et de 7 emplois de diverses natures (2 apprentis, 4 étudiants et 1 emploi flexi). Le projet permet de consolider les emplois en place. L’Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l’emploi

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

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Au vu de la nature du projet, l'Observatoire du commerce réitère l'analyse qu'il avait effectuée dans son avis OC.20.20 du 3 mars 2020 à savoir que « *L'accessibilité au site est multimodale, à pied, à vélo et en transports en commun. Des arrêts de bus TEC sont présents à proximité immédiate sur la rue de Tubize, avec quatre arrêts concernés par les lignes 115 : Braine-l'Alleud - Tubize.*

Les pistes cyclables aménagées de part et d'autre de la rue de Tubize sont de bonne qualité. En outre, le site est proche de la nouvelle ligne de RAVeL (ligne 115) récemment approuvée par le Ministre. Cette ligne, devenue un chemin, constitue une alternative idéale pour les cyclistes et les piétons qui veulent éviter la circulation et les soucis de sécurité sur la rue de Tubize. Elle reliera Braine-l'Alleud à Tubize et sera en liaison directe avec le chemin de halage du canal Bruxelles Charleroi qui constitue une liaison rapide vers Bruxelles.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré ».

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet vise à répartir des mètres carrés d'une cellule qui n'a pas trouvé de locataire au bénéfice de 3 cellules existantes situées dans un ensemble commercial existant et autorisé. Lors de l'examen du projet initial le 3 mars 2020, l'Observatoire avait considéré que ce sous-critère était respecté. Au vu de la nature du projet, il réitère cette analyse.

3.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce souligne que la demande consiste à redistribuer des mètres carrés disponibles au profit de 3 cellules situées dans un ensemble commercial existant et dans des assortiments autorisés. Le renforcement des assortiments au détriment du textile est d'ailleurs plus opportun. L'impact de ce projet ne sera pas significatif. 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 permis d'implantation commerciale. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Braine-Le-Château.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce