

AVIS n° 82

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

Avis adopté le 29/09/2020

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>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	3/09/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	1 ^{er} /11/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.82.AV SH/crI
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/LES075/2020-0075
<u>Réf. SPW-Territoire :</u>	2111634 & F0412/52075/PIC/2020/1
<u>Réf. Commune :</u>	URB/BBI/20/S157 – PI/2020/05

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 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 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 3 septembre 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 16 septembre 2020 afin d'examiner la demande ; qu'une audition d'un représentant de la commune a eu lieu ce même jour ; que le demandeur y a été invité mais qu'il ne s'y est pas fait représenter ;

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 Direction des implantations commerciales ainsi que de celles résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

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