

## AVIS n° 75

---

Demande de permis intégré pour la mise en conformité d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Braine-l'Alleud

Avis adopté le 2/07/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Centre du Bois Paul André
- *Autorité compétente :* Collège communal de Braine-l'Alleud

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 5/06/2024
- *Date d'examen du projet :* 26/06/2024
- *Audition :* 26/06/2024  
Demandeur : Représenté  
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 2/07/2024

### Projet :

- *Localisation :* Rue de la Colonelle, 6 1420 Braine-l'Alleud (Province du Brabant wallon)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Quartier urbain
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Waterloo  
Bassin : Waterloo pour les achats semi-courants lourds (sous offre)  
Nodule : Braine-l'Alleud – Parc artisanal (nodule de soutien d'agglomération)

### Brève description du projet et de son contexte :

Régularisation d'un commerce tant d'un point de vue urbanistique que commercial. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'actualisation du permis d'environnement qui expire le 10 avril 2025. L'entreprise existe depuis 1967 et est en place sur le site depuis plus de 30 ans.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.75.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/BRD014/2024-0051
- *Réf. SPW Territoire :* Fo610/25014/PIC/2024.2/AV/ps
- *Réf. SPW Environnement :* 10015393/KDE.eco
- *Réf. Commune :* 24-02420

## 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 mise en conformité d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> 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, concomitamment au renouvellement du permis d'environnement, à régulariser la partie commerciale de l'exploitation (atelier de menuiserie, vente d'articles spécialisés dans le bois et la menuiserie) qui correspond à une SCN de 851 m<sup>2</sup> en achats semi-courants lourds. Le commerce est en place depuis plusieurs décennies dans un secteur spécialisé. Par conséquent, le projet permet de rencontrer l'un des objectifs de ce sous-critère à savoir « *maintenir et protéger la diversité commerciale lorsqu'elle existe* »<sup>1</sup>.

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

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

Le projet est situé dans une agglomération ainsi que dans un nodule commercial (nodule de Braine-l'Alleud – Parc commercial qui est classé comme nodule de soutien d'agglomération). Il est localisé dans un environnement urbain peu dense (cf. formulaire Logic). En outre, il est implanté dans le bassin de consommation de Waterloo pour les achats courants lequel présente une situation de sous offre pour ce courant d'achat. Enfin, le magasin propose depuis plusieurs décennies une offre spécialisée dans le secteur et est couplé avec un atelier.

<sup>1</sup> SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 88.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'entraînera pas 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 commerce ainsi que les activités connexes à celui-ci sont en place depuis des décennies. Il s'agit de mettre en conformité une situation de fait avec une situation de droit. L'Observatoire en conclut que satisfaire à la demande n'aura aucun impact sur les fonctions commerciales en présence et qu'il n'y a pas de risque de bouleversement de l'équilibre des fonctions urbaines. Il estime 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 ne compromet ni le plan de secteur, ni le SRDC. Il est situé dans une agglomération (Waterloo) ainsi que dans un nodule de soutien d'agglomération. Il respecte les recommandations que le SRDC effectue pour ce type de nodule (rôle de soutien au centre, pas de léger). Enfin, il s'agit de mettre en conformité une situation existante par rapport à la réglementation. Il n'y aura pas d'impact sur le territoire et l'environnement urbain (pas d'artificialisation supplémentaire, pas de dispersion du bâti).

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*

La mise en conformité du magasin permettra de pérenniser les emplois existants (14 au total). L'Observatoire du commerce 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 particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

### **2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

#### *a) La mobilité durable*

La nature du commerce implique que le transport de marchandises s'effectue en voiture ou via camionnettes. Quoi qu'il en soit, le projet est localisé dans un environnement urbanisé. Le site présente une accessibilité multimodale (voiture, marche, transports en commun).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

#### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le magasin est existant depuis de nombreuses années et s'insère dans un environnement urbanisé. Il bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il dispose d'un parking de 32 places et est desservi par les transports en commun.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que la demande n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que, dès lors, ce sous-critère est respecté.

## 2.2. Évaluation globale

---

Le projet n'aura pas d'impact sur la situation commerciale quelle que soit l'échelle puisque le commerce, qui propose de surcroît une offre spécialisée, est existant depuis plusieurs décennies. Il est de plus en accord avec les outils de planification territoriale et de développement commercial en vigueur. 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 mise en conformité d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Braine-l'Alleud.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce