

## AVIS n° 12

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la régularisation d'un ensemble commercial « Brasserie Caulier » d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Péruwelz

Avis adopté le 4/02/2019

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Régularisation d'un ensemble commercial « Brasserie Caulier » avec arrivée de l'enseigne « ONCE » sur une SCN totale de 1.008 m <sup>2</sup>
<u>Localisation :</u>	Rue de Sondeville 130-136 A à Péruwelz
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Hors nodule commercial. Bassin de consommation de Péruwelz pour les achats courants (situation de suroffre) et bassin de consommation de Tournai pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre)
<u>Demandeur :</u>	Immodecau sa

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	9/01/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	7/02/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Péruwelz

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/PEZ064/2018-0255
<u>DGO4 :</u>	F0313/57064/PIC/2018.2/PIUR

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 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la régularisation d'un ensemble commercial « Brasserie Caulier » d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Péruwelz transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 9 janvier 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 janvier 2019 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Péruwelz a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la régularisation d'un ensemble commercial « Brasserie Caulier » existant sur une SCN de 1.008 m<sup>2</sup> ; qu'il vise par ailleurs l'implantation d'un commerce d'enseigne « ONCE » spécialisé dans l'équipement de la personne pour les femmes ; que le projet propose globalement une offre commerciale dans les courants d'achats courants et semi-courants légers ;

Considérant que le projet se localise à Péruwelz ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Péruwelz pour les achats courants en situation de suroffre et dans le bassin de consommation de Tournai pour les achats semi-courants légers en situation d'équilibre ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé hors nodule commercial ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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 ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

## 1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à régulariser un ensemble commercial existant depuis 1988 et bien connu de l'ensemble des chalands de sa zone de chalandise. Le projet concerne également l'implantation d'un commerce « ONCE » spécialisé dans les vêtements pour femmes sur une SCN de 119 m<sup>2</sup>.

L'Observatoire du commerce considère que l'impact socio-économique du projet est relativement faible puisque la majorité des commerces sont déjà présents et exploités depuis plusieurs décennies. Il apprécie que la majorité du personnel soit employé à temps plein.

Sur le plan urbanistique toutefois, l'Observatoire du commerce regrette que le projet ne soit pas davantage intégré au bâti existant incluant les parkings et de la verdure. Tel que projeté, la typologie de l'activité correspond à celle d'un petit pôle artisanal. L'Observatoire du commerce comprend toutefois que le projet est organisé comme tel pour des raisons historiques.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet tel que prévu.

## 2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

### 2.1. La protection du consommateur

#### 2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le projet vise à régulariser un ensemble commercial existant depuis 1988 et bien connu de l'ensemble des chalands de sa zone de chalandise. Le projet concerne également l'implantation d'un commerce « ONCE » spécialisé dans les vêtements pour femmes sur une SCN de 119 m<sup>2</sup>.

L'Observatoire du commerce considère que l'impact socio-économique du projet est relativement faible puisque la majorité des commerces sont déjà présents et exploités depuis plusieurs décennies. L'offre commerciale projetée existe sur place et sur quasi la même surface commerciale nette. Le projet ne modifiera dès lors pas la mixité commerciale en achats courants et semi-courants légers à Péruwelz.

Ce sous-critère est donc rencontré.

#### 2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le commerce projeté propose une offre dans les achats courants et semi-courants légers. Le projet dessert essentiellement la commune de Péruwelz et les communes limitrophes.

Considérant que l'offre commerciale restera presque identique à celle actuellement présente, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne viendra pas modifier de manière significative la structure de l'offre commerciale en achats courants et semi-courants légers à Péruwelz.

En conclusion, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

## **2.2. La protection de l'environnement urbain**

---

### **2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines**

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur.

Il ressort du dossier de demande de permis et de l'audition du représentant du demandeur que cet ensemble commercial existe depuis de nombreuses années et ne pose pas de souci pour les résidents voisins. Il semble dès lors compatible avec la destination principale de la zone et ne la met pas en péril.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'entraînera pas de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

### **2.2.2. L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain**

L'Observatoire du commerce comprend que l'ensemble commercial est présent sur place depuis 1988. L'objet principal de la demande consiste en une régularisation, le projet étant déjà présent et incorporé à la dynamique commerciale de Péruwelz.

Sur le plan urbanistique toutefois, l'Observatoire du commerce regrette que le projet ne soit pas davantage intégré au bâti existant incluant les parkings et de la verdure. Tel que projeté, la typologie de l'activité correspond à celle d'un petit pôle artisanal. L'Observatoire du commerce comprend toutefois que le projet est organisé comme tel pour des raisons historiques.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Péruwelz. Ce sous-critère est donc rencontré.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Le projet visant essentiellement une régularisation, il n'est pas prévu à ce stade l'engagement de personnel. L'Observatoire du commerce apprécie que 10 personnes soient employées sur le site, dont 9 à temps plein.

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

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

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

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet étant situé à proximité du centre-ville, d'habitations et d'autres commerces, ce dernier a bien pour vocation de répondre à des besoins locaux et favorise la proximité de l'activité commerciale avec la fonction d'habitat.

Le projet est accessible à pied, à partir des trottoirs disposés de chaque côté de la rue de Sondeville, sécurisant ainsi les abords du projet pour les usagers piétons.

Un Pré-RAVeL (ligne 92 – vers la voie verte des Gueules noires en France) est situé à 1,5 km projet.

Le site est accessible en bus depuis l'arrêt « Péruwelz-Préau » situé à environ 500 mètres du projet et desservi par :

- ✓ la ligne 78 : Saint-Ghislain - Péruwelz : 2 bus par jour.
- ✓ la ligne 8 : Tournai – Bonsecours : 2 bus par jour.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet est localisé de telle sorte qu'il sera accessible par des modes de transport autres que la seule voiture. Ce sous-critère est donc rencontré.

#### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

L'ensemble du complexe commercial est accessible via la rue de Sondeville par une entrée unique.

Le site bénéficie d'une excellente accessibilité en voiture étant situé à proximité de routes nationales fréquentées (N60 et N505) et également empruntées par un grand nombre de Français. Ce dernier bénéficie également :

- ✓ d'un parking automobile de 50 places ;
- ✓ d'un arrêt de bus situé à 500 mètres du site ;
- ✓ de la présence de la gare S.N.C.B. de Péruwelz à environ 1,5 km du projet.

Il ressort de l'audition que le projet ne nécessitera pas de charges spécifiques pour la collectivité.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

### **3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES**

Au vu de ce qui précède, l'ensemble des critères et sous-critères de délivrance sont rencontrés. Globalement, l'Observatoire du commerce émet donc une évaluation positive du projet.

### **4. CONCLUSION**

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la régularisation d'un ensemble commercial « Brasserie Caulier » à Péruwelz.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce