

## AVIS n° 121

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la régularisation et l'extension d'un commerce Mpro d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Perwez

Avis adopté le 22/10/2019

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Régularisation et extension d'un commerce de matériaux de construction à destination essentiellement des professionnels essentiellement sur une SCN de 4.336 m <sup>2</sup> .
<u>Localisation :</u>	Rue des Andains 1 à Perwez
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule commercial « Thorembais » répertorié comme un nodule de soutien de (très) petite ville. Bassin de consommation de Gembloux en situation de suroffre pour les achats courants.
<u>Demandeur :</u>	Mpro Binje Ackermans sa

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	FIC, FD et FT
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	13/09/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	11/11/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	FIC, FD et FT

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos références:</u>	OC.19.121.AV JH/cri
<u>DGO6 :</u>	DIC/PEZ084/PI/2019-0089
<u>DGO3 :</u>	D3400/25084/RGPED/2019/2/XS/jd-PE
<u>DGO4 :</u>	F0610/25084/PIC/2019.1/SM/ps

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 et l'extension d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Perwez transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 13 septembre 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 16 octobre 2019 afin d'examiner le projet ; que les représentants 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 Perwez a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la régularisation et l'extension d'un commerce de matériaux de construction principalement destiné à des clients professionnels ; que la SCN projetée est de 4.336 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se localise à Perwez ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Gembloux au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats semi-courants lourds ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation de suroffre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé dans le nodule commercial « Thorembais » répertorié comme un nodule de soutien de (très) petite ville ;

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'opportunité générale

Le projet consiste en la régularisation et l'extension d'un commerce de matériaux de construction destinés principalement à une clientèle professionnelle sur une SCN de 4.336 m<sup>2</sup> nets. L'extension prévue s'opère via la réalisation d'une dalle de béton pour le stockage de matériaux insensibles aux intempéries.

Il ressort de l'audition des représentants du demandeur que le commerce existe depuis de nombreuses années et est bien intégré au sein de son parc d'activités économiques. Le commerce est par ailleurs structuré de telle sorte que l'accès au public sur la totalité du site est assez restreint (408 m<sup>2</sup> nets accessible au public et 3.928 m<sup>2</sup> uniquement accompagné d'un membre du personnel pour le choix d'un produit).

D'une manière générale, l'Observatoire du commerce considère que ce projet est d'impact limité d'un point de vue de la mixité commerciale tant la clientèle-cible sont les professionnels de la construction et la rénovation.

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 consiste en la régularisation et l'extension d'un commerce de matériaux de construction destinés principalement à une clientèle professionnelle sur une SCN de 4.336 m<sup>2</sup> nets. L'extension prévue s'opère via la réalisation d'une dalle de béton pour le stockage de matériaux insensibles aux intempéries.

Le commerce est par ailleurs structuré de telle sorte que l'accès au public sur la totalité du site est assez restreint (408 m<sup>2</sup> nets accessible au public et 3.928 m<sup>2</sup> uniquement accompagné d'un membre du personnel pour le choix d'un produit). L'Observatoire du commerce estime donc que ce commerce vise principalement une clientèle professionnelle et non des particuliers. L'audition du représentant du demandeur a permis de confirmer que seul 2% des clients sont des particuliers. De plus, 60% des produits vendus ne sont pas achetés sur place par les clients puisqu'ils sont, soit livrés depuis le point de vente de Perwez, soit livrés depuis le centre de logistique de l'entreprise.

En conclusion, le projet ne modifiera pas la mixité commerciale du bassin de consommation puisqu'il répond à une demande essentiellement de professionnels de la construction et la rénovation.

Au vu de ce qui précède, ce sous-critère est donc rencontré.

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

Le projet constitue une offre très particulière dans les biens pondéreux dans la mesure où il propose des biens à destination des professionnels de la construction et la rénovation. Il ne viendra donc pas déséquilibrer l'offre et la demande au sein du bassin de consommation de Gembloux et ne présente dès lors pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

Au vu de ce qui précède, ce sous-critère est donc 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'activité économique mixte au plan de secteur ce qui est conforme à la législation en vigueur.

Dans les faits, le commerce existe déjà depuis de nombreuses années et est particulièrement bien intégré au sein d'un parc d'activité économique et industriel à l'ouest de Perwez.

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**

Le projet s'implante dans un environnement cohérent par rapport à son activité. Il se localise par ailleurs dans un nodule commercial et vient renforcer son rôle de soutien de petite ville. En l'état, le projet est conforme aux recommandations du SRDC.

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 Perwez. Ce sous-critère est donc rencontré.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Le site permet de générer 6 emplois à temps plein (2 magasiniers et 4 employés). De plus le site compte un emploi indirect à temps-plein pour le chauffeur du camion qui est à son propre compte.

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 remarques par rapport à ce sous-critère.

## 2.4. La contribution à une mobilité durable

---

### 2.4.1. La mobilité durable

Le projet propose à la vente des produits pondéreux à destination des professionnels de la construction et de la rénovation. La clientèle se déplace donc majoritairement en voiture ou camionnette. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas pertinent dans le cas présent.

Toutefois, force est de constater que 30% des marchandises vendues ne transitent pas par le site de Perwez puisqu'elles sont acheminées directement vers le client via le centre logistique de Mpro.

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

### 2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

En termes d'accessibilité automobile, le site du projet est accessible par des routes importantes sans devoir passer par des zones résidentielles. Il ne présente aucun risque d'un point de vue de la sécurité routière et ne générera aucune charge spécifique pour la collectivité.

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

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

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, émet une position favorable. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

## 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 et l'extension d'un commerce Mpro à Perwez.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce