

AVIS n° 58

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un commerce « Les Petits Riens » dont la SCN est inférieure à 2.500 m² à WAVRE

Avis adopté le 28/05/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Régularisation d'un commerce « Les Petits Riens » à Wavre sur une SCN de 992 m².
<u>Localisation :</u>	Rue Florimond Letroye 3 à Wavre
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Bassin de consommation de Wavre Louvain-la-Neuve en situation de forte sous offre pour les achats semi-courants légers
<u>Demandeur :</u>	Les Petits Riens asbl

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commune de Wavre
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	25/04/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	30/05/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Wavre

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos références :</u>	OC.19.58.AV JH/cr
<u>Wavre – service urbanisme :</u>	FRY/MCO/19/01 PIC

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 Ier 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 d'implantation commerciale pour la régularisation d'un commerce dont la SCN est inférieure à 2.500 m² à Wavre transmise par la commune de Wavre au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 25 avril 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 mai 2019 afin d'examiner le projet ; que le demandeur et la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; qu'ils ont tous deux demandé de les excuser ;

Considérant que le projet consiste en la régularisation d'un commerce existant sur une SCN de 992 m² à Wavre ; que le projet existe depuis de nombreuses années ; qu'il a pour vocation de vendre des articles de seconde main ;

Considérant que le projet se localise à Wavre ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Wavre Louvain-la-Neuve au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation de forte sous offre pour les achats semi-courants légers ;

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

L'Observatoire du commerce comprend que le projet vise à régulariser une cellule commerciale existante au centre-ville de Wavre.

D'après le dossier, l'Observatoire du commerce comprend que le magasin propose des articles dans la catégorie des achats semi-courants légers et lourds. Les biens vendus sont des articles de seconde main destiné à un public précarisé.

L'Observatoire du commerce apprécie que le projet propose une offre cohérente par rapport à sa localisation centrale. Il souligne également que le projet favorise l'économie circulaire et la réinsertion professionnelle.

En termes de mobilité durable, l'Observatoire du commerce constate que la localisation du projet favorise une mobilité douce.

En conclusion, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité 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

En termes de mixité commerciale, le projet vise à implanter un commerce spécialisé dans la vente d'équipements de la personne et dans une moindre mesure de biens pondéreux. L'ensemble des biens vendus sont des articles de seconde main.

L'Observatoire du commerce estime que l'offre proposée par le projet est pertinente en centre-ville et constate que ce genre d'offre n'est pas très développée.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mixité commerciale à Wavre et ses alentours. Ce sous-critère est donc rencontré.

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

Le projet proposera essentiellement des articles semi-courants légers.

Il ressort du SRDC que le bassin de consommation de Wavre Louvain-la-Neuve est en situation de forte sous offre pour ces achats. Dès lors, le projet permettra de combler le déficit d'offre constaté au niveau des achats semi-courants légers et ce, malgré une offre assez spécifique du projet.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne risque pas de créer un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. 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. Le projet est intégré dans un quartier mixte où la vocation résidentielle est dominante. L'Observatoire du commerce considère que le projet est compatible avec son voisinage et ne met pas en péril la destination principale de la zone. Dès lors, l'implantation commerciale souhaitée est conforme au zonage du plan de secteur.

Localisé en centre-ville, le projet favorise de facto la mixité de fonction de telle sorte que l'équilibre présent entre les fonctions urbaines est préservé.

En l'état, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à Wavre. Il estime 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

Globalement, l'Observatoire souligne que le projet vise à régulariser un commerce existant depuis de nombreuses années. Il considère que ce type de commerce a parfaitement sa place dans un centre urbain.

Les Petits Riens ont une vocation sociale forte de telle sorte qu'une localisation en centre urbain est recommandée.

L'Observatoire du commerce comprend que le commerce doit se mettre en conformité par rapport aux normes de sécurité incendie. L'Observatoire encourage le commerce à respecter cette mise en conformité et insiste sur le fait que le délai pour cette mise en conformité soit raisonnable.

L'Observatoire estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement de Wavre. Il considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Le dossier fait état de deux emplois salariés à temps plein mais également de la mise en activité de contrats (7 à 8 personnes) en vue de proposer une plateforme de réinsertion socioprofessionnelle. L'Observatoire du commerce apprécie que le projet ait également comme objectif la réinsertion professionnelle.

Par ailleurs, le commerce est aussi animé par de nombreux pensionnés et bénévoles en recherche de lien social.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet rencontre ce sous-critère.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

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

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le commerce est localisé en centre-ville de telle sorte qu'il est facilement accessible par les usagers des transports en commun mais également par les piétons. Une telle localisation favorise de fait une mobilité durable.

L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

En termes d'accessibilité, l'Observatoire constate qu'il est très facilement accessible à pied et en transport en commun.

Au niveau de l'accessibilité automobile, le projet est correctement accessible au vu d'une localisation centrale.

Le projet ne générera aucune charge spécifique pour la collectivité.

L'Observatoire estime donc 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, a émis 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 d'un commerce « Les Petits Riens » à Wavre.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce