

AVIS

AT.24.74.AV

Implantation d'un commerce de matériaux de construction de seconde main d'une SCN de 798 m² à HABAY

Avis adopté le 19/08/2024

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Idelux Environnement
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué (périmètre de reconnaissance économique)

Avis :

- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et 119-120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le CoDT
- *Date de réception du dossier :* 22/07/2024
- *Délai :* 30 jours
- *Portée de l'avis :* Critères établis par l'art. 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Audition :* 13/08/2024

Projet :

- *Localisation :* Les Coeuvin, 11 6720 Habay-la-Neuve
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique industrielle
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération: /
Nodule : /
Bassin: Arlon-Messancy pour les achats semi-courants lourds (forte suroffre)

Brève description du projet et de son contexte :

Construction d'un bâtiment démontable pour y installer une matériauthèque (surface de vente à des prix réduits pour le réemploi des matériaux de construction ou de rénovation collectés via le réseau des recyparcs de l'Intercommunale). La SCN demandée est de 798 m² en achats semi-courants lourds.

Les matériaux de construction au sens large sont visés (blocs en béton, tuiles, blocs Ytong, pavés en béton, pavés en pierres naturelles, installations sanitaires – douches, WC, toilettes, lavabo – , portes et fenêtres, isolations, sols en vinyle, parquet, lampes, tuyaux en plastique, installations électriques – câbles, interrupteurs – , brouettes, échelles, etc.). Les matériaux ne subissent aucune opération intermédiaire avant leur mise en œuvre.

AVIS

Préambule

L'Observatoire du commerce a reçu une demande d'avis concernant une demande de permis intégré le 22 juillet 2024.

En application des articles 119 et 120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial, les missions de l'Observatoire du commerce sont exercées par la section Développement commercial du Pôle Aménagement du territoire pour les demandes de permis intégré dont l'accusé de réception est antérieur au 1^{er} août 2024 et qui poursuivent leur instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

Avis sur le projet

Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté sur la base de l'analyse suivante.

1. **Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales**

1.1. **La protection du consommateur**

a) Favoriser la mixité commerciale

Le Pôle constate que le projet permet de développer une offre spécifique (matériaux de construction de seconde main) et originale. Il s'agit d'un projet pilote qui s'inscrit dans une démarche visant à rechercher des nouvelles filières de réemploi pour les déchets. Il permet, au vu de sa singularité, d'améliorer la mixité commerciale.

Le Pôle estime que ce sous-critère est respecté.

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

Comme indiqué ci-dessus, le Pôle souligne la spécificité du projet et de l'offre qui est proposée. La localisation du commerce est tributaire des installations d'Idelux puisqu'il s'agit d'une activité accessoire à celles développées, entre autres, sur le site. Selon le Pôle Aménagement du territoire, il n'y a pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité vu la nature de l'offre (pas d'offre de proximité).

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

1.2. **La protection de l'environnement urbain**

a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet s'insère dans le recyparc d'Habay. Il vise à créer un magasin de seconde main de 798 m² de SCN dans une catégorie d'achats lourds et d'articles de seconde main. L'activité exercée est complémentaire avec celles exercées sur ce site puisqu'il s'agit de collecter des biens usagés pour ensuite les proposer à la vente dans une perspective de réemploi. Le Pôle Aménagement du territoire estime, au vu de la nature du projet, qu'il ne s'agit pas d'aboutir à un développement intensif de commerce dans un milieu monofonctionnel qui risquerait d'engendrer un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat. Il conclut 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 Pôle constate que le projet est très spécifique (projet pilote). Le commerce est accessoire et complémentaire aux activités développées par Idelux. La matériauthèque s'intégrera au sein d'installations existantes, toutes impliquées dans la gestion des déchets. Les matériaux arrivent sur le site pour être triés et traités. Une partie sera récupérée pour les soumettre à la vente via la matériauthèque. Les matériaux non vendus seront acheminés vers les installations d'Idelux situées sur le même site (centre de prétraitement Recylux, centre de tri et de regroupement des déchets non dangereux, incinération éventuelle). Il ressort enfin de l'audition que le bâtiment pourra être démonté si l'initiative ne fonctionne pas.

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le projet assure la pérennité des emplois existants au niveau de la logistique à savoir les équipes qui collectent les matériaux sur les recypark mais également de créer deux nouveaux postes pour la gestion du magasin. Au vu de ces éléments, le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le Pôle Aménagement du territoire n'a pas de remarque à formuler par rapport à ce sous-critère.

1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le site est accessible essentiellement en voiture. Cependant, le Pôle Aménagement du Territoire constate que cela est dû aux spécificités des activités qui y sont développées (recypark qui doit être isolé). Il souligne de plus que les produits vendus ne seront pas transportables avec les transports en commun ou en mode de transports doux (vélo, marche). L'application de ce sous-critère au projet est dès lors peu pertinente.

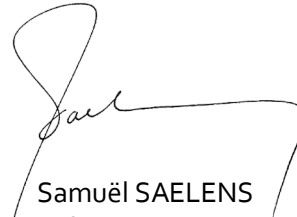
b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'inscrit sur un site qui est urbanisé et qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il y aura de plus un parking de 15 places ainsi que des zones de chargement pour les matériaux plus lourds. Le Pôle Aménagement du territoire considère que le projet n'induit pas la réalisation d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité et que par conséquent ce sous-critère est respecté.

2. Évaluation globale

Concernant la forme, le Pôle Aménagement du territoire remarque que le dossier (volet commercial) qui lui a été transmis est peu fourni et étayé. Au niveau du fond, il souligne que le projet est spécifique (matériaux de construction et de rénovation de seconde main) et qui s'inscrit dans une démarche de valorisation menée par les recyparks d'Idelux. L'offre est originale, participera à la mixité commerciale d'Habay et des alentours. Le commerce est complémentaire et accessoire aux activités développées sur le site. Le Pôle comprend que l'endroit ne soit pas accessible en modes doux ou en transports en commun au vu de la nature des produits vendus et de sa complémentarité avec les activités du Recyparc. Le Pôle Aménagement du territoire est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, le Pôle Aménagement du territoire, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respect les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.


Samuël SAELENS
Président