

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.218

JH/CRi

Le 5 octobre 2016

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un magasin « Itek » à Raeren

Projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un magasin d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet : Le projet consiste en la modification importante de la nature commerciale d'un ancien magasin de meubles pour devenir un magasin de vélos, d'articles de sport, de jardinage et de meubles de jardin pour une SCN de 7.136 m² à Eynatten, commune de Raeren.

Parmi les articles en vente, 1/3 seront des articles semi-courants lourds et 2/3 semi-courants légers.

Localisation : Eupener Straße 83, 4731 Eynatten (Raeren), Province de Liège.

Situation au plan de secteur : Zone d'activité à caractère rural.

Situation au SRDC : Le projet est situé à Eynatten, commune de Raeren, repris au sein du bassin de consommation d'Eupen pour les achats semi-courants légers et lourds. Le SRDC précise que ce bassin est en forte suroffre concernant ces achats.

Le formulaire Logic précise que le projet est situé hors nodule commercial.

Demandeur : Itek nv

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015.

Date de réception du dossier : 21 septembre 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 19 novembre 2016

Autorités compétentes : Fonctionnaire des implantations commerciales.

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 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 d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un magasin d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Raeren transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 21 septembre 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 octobre 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur et de la commune de Raeren a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un magasin d'une surface commerciale nette de 7.136 m² ;

Considérant que le projet se localise à Raeren ; qu'il se situe dans le bassin de consommation d'Eupen au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise encore qu'Eupen est en situation de forte suroffre pour les achats semi-courants légers et lourds ;

Considérant que le formulaire Logic précise que le projet est situé 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'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un magasin d'enseigne « Itek » tel que prévu par le projet. Dans la mesure où il s'agit d'une nouvelle implantation et non d'une relocalisation, il estime que le projet permet de combler une cellule vide depuis plus de 4 ans et que le bénéfice en termes d'emplois n'est pas négligeable. L'Observatoire du commerce regrette cependant que le demandeur ne prévoit pas d'aménagements afin de sécuriser l'accessibilité au site du projet.

Suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire constate que le magasin « Itek » s'est déjà installé et a ouvert à l'endroit visé par le projet. Suite à l'audition du demandeur et de la commune, l'Observatoire remarque que le demandeur a manifestement ignoré la procédure de demande de permis d'implantation commerciale quant à son implantation à Raeren. L'Observatoire remarque en outre qu'il a fallu une action des autorités communales pour que le demandeur se soumette à la procédure légale de demande de permis d'implantation commerciale telle que prévue par le Décret du 5 février 2015. L'Observatoire prend acte de cette situation qu'il ne lui revient pas de commenter mais estime, selon les informations dont il dispose, qu'elle n'est pas de nature à modifier son avis sur le projet soumis.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Le projet vise à remplacer un magasin proposant des articles semi-courants lourds par un magasin proposant pour 2/3 des articles semi-courants légers et pour un tiers des articles semi-courants lourds. L'audition du demandeur et de la commune a permis de comprendre que l'offre commerciale de l'enseigne « Itek » était très peu présente dans la région d'Eupen.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation d'Eupen et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet dessert principalement le bassin de consommation d'Eupen et ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité pour le centre d'Eynatten ou de Raeren.

Dès lors, il estime que le projet visant à implanter un magasin « Itek » n'a pas d'impact par rapport à ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. L'article 27 du CWATUP admet les activités de distribution pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. L'Observatoire estime que ces deux conditions sont remplies. En effet, le projet prend place dans un bâtiment déjà construit et vide depuis plus de 4 ans. Par ailleurs, le projet est relativement isolé par rapport aux premières habitations résidentielles. Dans

ces conditions, l'Observatoire estime que le projet ne devrait pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

L'Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré.

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

L'Observatoire constate que le projet s'insère dans bâtiment commercial présent depuis de nombreuses années dans le paysage commercial et urbanistique de la commune. Le projet permet de rendre vie à cet espace vide depuis plus de 4 ans. L'audition de la commune de Raeren a permis de constater que le projet n'est pas contraire aux options retenues par les autorités communales pour le développement de leur commune.

L'Observatoire regrette néanmoins que le demandeur n'ait pas prévu une rénovation de la façade du bâtiment ainsi que quelques aménagements paysagers afin de l'intégrer au mieux dans son contexte local.

Malgré cette dernière remarque, l'Observatoire estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et qu'il ne présente pas de risque de déstructuration de l'appareil commercial de Raeren. Il considère donc que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permettra de créer 30 emplois à temps plein. L'audition du représentant du demandeur a permis de constater que ces emplois sont nouveaux dans la mesure où il s'agit d'une nouvelle implantation. L'Observatoire apprécie que le projet permette la création nette de 30 emplois. Il estime dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

D'une manière générale, L'Observatoire du commerce met en évidence le fait que le personnel engagé aura un contrat à durée indéterminée et à temps plein.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet se localise le long de la Eupener Straße à Eynatten, axe rectiligne en dehors du village caractérisé par une vitesse limitée à 70km/h. L'Observatoire constate que le projet est facilement accessible en voiture mais également en transport en commun.

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

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

En termes d'accessibilité, l'Observatoire constate que le projet n'est pas totalement maîtrisé. Malgré un parking correctement dimensionné, le demandeur n'a prévu aucun aménagement spécifique pour

sécuriser l'entrée et la sortie du site du projet. Pour rappel, ce dernier s'installe le long d'un axe dont la vitesse est limitée à 70 km/h. L'Observatoire recommande que des aménagements spécifiques à charge du demandeur soient réalisés en concertation avec le SPW-DGO₁, Direction de Verviers, afin de sécuriser l'entrée et la sortie du site du projet.

En l'état actuel, l'Observatoire estime donc que ce sous-critère n'est pas rencontré. Il estimerait que le critère « *L'accessibilité sans charge spécifique* » pourrait être rencontré à condition de :

- ✓ demander l'avis du SPW-DGO₁, Direction de Verviers ;
- ✓ de réaliser des aménagements spécifiques de sécurisation d'accès et de sortie du site du projet à charge du demandeur.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les critères de délivrance « *Protection du consommateur* », « *Protection de l'environnement urbain* » et « *Politique sociale* » sont favorables.

Il considère que le critère « *Contribution à mobilité durable* » est favorable à condition de :

- ✓ demander l'avis du SPW-DGO₁, Direction de Verviers ;
- ✓ de réaliser des aménagements spécifiques de sécurisation d'accès et de sortie du site du projet à charge du demandeur.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable sur le projet conditionnel** à la réalisation d'aménagements spécifiques d'accès sécurisés au site du projet.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce