

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.88

SH

Le 4 mai 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un bâtiment commercial et la mise en place d'un atelier de réparation mécanique à Eupen Implantation d'une concession BMW dans un bâtiment existant (SCN et extension de 110 m²)

Brève description du projet

<u>Projet :</u>	Le projet vise à déménager une concession automobile située route de Herbesthal, 72 dans un bâtiment appartenant au groupe Discar (route de Herbesthal, 265) actuellement occupé par Citroën. La nouvelle implantation présente une meilleure localisation (proximité de l'autoroute, regroupement d'un ensemble de concession). Le changement de situation permettra de bénéficier d'une infrastructure regroupant plusieurs marques automobiles. Une petite extension (environ 110 m ²) comblant un espace vide entre deux bâtiments existants est envisagée. Le projet comporte un volet environnemental pour l'installation d'un atelier de réparation mécanique.
<u>Localisation :</u>	Route de Herbesthal, 265/B 4700 Eupen Province de Liège
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Eupen n'est pas repris dans la cartographie des principales agglomérations du SRDC. Pour les achats de type semi-courant lourd, la commune d'Eupen est le centre de son bassin de consommation (7 communes). Selon le SRDC, Eupen est en forte suroffre en ce qui concerne les achats semi-courants lourds. Le SRDC ne comporte pas d'information par rapport au nodule.
<u>Demandeur :</u>	Discar EUMA S.A.

Contexte de l'avis

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Référence légale :</u>	article 91, al. 3, du décret du 5 février 2015
<u>Date de réception du dossier :</u>	16 mars 2016
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	15 mai 2016
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

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 32 de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter 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 l'extension de la nouvelle implantation commerciale d'une concession BMW et la mise en place d'un atelier de réparation mécanique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 16 mars 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 avril 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de trois représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Eupen a été invitée à cette audition mais qu'elle ne s'y est pas présentée ;

Considérant que le projet consiste en l'implantation d'une concession automobile dans un bâtiment existant actuellement occupé par une concession d'une autre marque ; que l'implantation concernée par la demande ne disposerait pas d'un permis commercial, ce qui implique une régularisation ; qu'une extension d'environ 110 m² visant à relier deux bâtiments est envisagée ; que la mise en place de l'atelier de mécanique nécessite un permis d'environnement ;

Considérant que, pour les achats de type semi-courant lourd, la commune d'Eupen est le centre de son bassin de consommation (7 communes) ; que le Schéma Régional de Développement Commercial ne comporte pas d'élément en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule ; qu'il ressort de LOGIC que le projet se situe dans le nodule « Route de Herbesthal » lequel est classé en nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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 vise à déménager une concession automobile existante sur une courte distance et dans un bâtiment existant. Les interventions sur celui-ci ne sont pas importantes. La nouvelle implantation s'opère dans bâtiment qui est déjà dévolu à la vente de véhicules mais qui ne serait pas couvert par un permis socio-économique. Il y a dès lors lieu de régulariser le volet commercial de la demande.

Par ailleurs, le bâtiment concerné par la demande est plus proche des autres concessionnaires automobiles présents le long de la route de Herbesthal que l'immeuble actuellement occupé par le demandeur. Le bien est également plus proche de l'autoroute E40 (Liège- Aix-la-Chapelle). Au vu de ces éléments, les membres de l'Observatoire du commerce considèrent que la localisation projetée est plus pertinente que l'implantation actuelle.

En outre, il y a lieu de faire remarquer qu'une activité commerciale identique à celle qui est projetée s'exerçait déjà dans le bâtiment concerné (vente de véhicules) et que les interventions envisagées sur le bâtiment, notamment l'extension, sont minimales. Dès lors, l'Observatoire ne peut être que favorable en ce qui concerne la fonction envisagée sur le site.

Ensuite, le projet s'inscrit dans les recommandations générales établies par la SRDC en ce qui concerne les nodules spécialisés en équipement lourd. Ce document indique en effet qu'il convient de conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de l'équipement semi-courant léger.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet à l'endroit concerné.

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 se développe dans un site commercial existant caractérisé essentiellement par la présence de commerces de vente et de réparation de véhicules. Le nodule de la route de Herbesthal est classé comme nodule spécialisé en équipement lourd notamment à cause de la présence de nombreux concessionnaires automobiles. Le SRDC préconise de conserver cette spécialisation de semi-courant lourd dans ce type de nodule. L'objet de la demande y est conforme. L'Observatoire du commerce considère par conséquent que ce sous critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'enseigne BMW est présente à quelques centaines de mètres du site concerné par la demande. Il ne s'agit dès lors pas d'une nouvelle offre mais du maintien d'une offre existante qui est déplacée sur une courte distance.

L'Observatoire estime par conséquent que le projet est sans 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 concerne des bâtiments existants présentant déjà une fonction de magasin de vente de voitures. Il s'implante par ailleurs en zone d'activité économique mixte, ce qui implique majoritairement la présence d'activités économiques et de peu de résidentiel. Ainsi, le projet est mieux adapté à l'endroit concerné puisque l'on y dénombre de nombreuses concessions automobiles à proximité immédiate, ce qui est moins le cas actuellement.

Selon l'Observatoire du commerce, l'objet de la demande n'est pas de nature à présenter un impact en termes de rupture d'équilibre sur les fonctions urbaines.

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

Actuellement, le groupe Discar loue une cellule commerciale au numéro 72 de la rue de Herbesthal et le bail de location arrive à échéance. Il ressort de l'audition que cette cellule serait déjà en cours de commercialisation.

En outre, le projet permet le maintien d'une fonction similaire à celle qui était préalablement présente (vente de véhicules de marque Citroën) dans le bâtiment concerné par la demande, bâtiment qui appartient au groupe Discar.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le nombre d'emplois estimé est de 8,5 ETP (4,5 employés et 4 ouvriers). Il ressort de l'audition que les travailleurs actuellement engagés au numéro 72 de la route de Herbesthal seront transférés vers la nouvelle implantation. De nouveaux engagements pourraient être envisagés en fonction de l'évolution du chiffre d'affaire.

L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Selon le demandeur, le projet implique l'établissement d'une infrastructure de meilleure qualité par rapport à la situation existante, ce qui constitue un atout pour l'entreprise et ses travailleurs. Il s'engage à maintenir voire à développer un emploi local de qualité.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet est situé à proximité de l'autoroute Liège – Aix-la-Chapelle et est essentiellement caractérisé par un tissu économique et non résidentiel.

Il est aisément accessible en voiture, moyen de locomotion privilégié pour les achats semi-courants lourds. D'ailleurs, la configuration de la route de Herbesthal n'est pas propice à l'usage de moyens de transports alternatifs à la voiture.

Au vu de la situation existante, l'Observatoire du commerce considère par conséquent que le projet ne présente pas d'impact par rapport à ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site est existant et ne nécessite pas d'aménagement spécifique pour la réalisation du projet.

L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

Les critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ne sont pas compromis par la réalisation du projet. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale favorable du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un **avis favorable** pour le déménagement d'une enseigne dans un bâtiment existant et l'extension de celui-ci à l'endroit concerné.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce