

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.528

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/EUN023/PI/2018-0191

Réf. DGO4 : Fo217/PIC/18545/MVDH/nb

Le 21 novembre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce Gedimat à Eupen

Projet de création d'une implantation commerciale dont la surface commerciale nette est supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste en la réhabilitation du bâtiment sis au 225 de la Rue de Herbesthal à Eupen, autrefois occupé par Leader Price et aujourd'hui en friche. Il vise la mise en exploitation d'un point de vente de l'enseigne Gedimat à cet emplacement.

Le magasin sera composé à la fois d'un espace d'exposition et de vente à l'intérieur du bâtiment avec rayonnage pour du petit matériel (plomberie, électricité, quincaillerie...) et d'espaces de vente en drive-in intérieur (3.074 m²) et extérieur (5.559 m²). Ce dernier comportera 22 logettes afin de contenir des matériaux bruts en vrac tels que du sable, des graviers, ... Les clients pourront donc directement choisir et (faire) charger les achats dans leur véhicule.

Des conseillers seront présents sur place afin de conseiller et accompagner les clients dans leur projet. Ils resteront à la disposition aussi bien des clients particuliers que professionnels et leur feront profiter de leur expérience et expertise afin que ces derniers fassent les meilleurs choix.

Localisation : Rue de Herbesthal 225 à Eupen

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC :

D'après les informations disponibles, le projet entrerait dans la catégorie des achats semi-courants lourds. A ce titre, il se localise dans le bassin de consommation d'Eupen en situation de forte suroffre pour ces achats.

D'après le formulaire « Logic », le projet se localise dans le nodule commercial de « Route de Herbesthal » classé comme un nodule de soutien de (très) petite ville.

Demandeur : Scheen Brouha holding sa

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	18 octobre 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	16 décembre 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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 intégré pour la création nouvelle d'un commerce d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Eupen transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 18 octobre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 novembre 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune d'Eupen a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la réhabilitation d'un bâtiment autrefois occupé par Leader Price et aujourd'hui en friche ; qu'il vise la mise en exploitation d'un point de vente de l'enseigne Gedimat à cet emplacement ; que le magasin sera composé à la fois d'un espace d'exposition et de vente à l'intérieur du bâtiment et d'espaces de vente en drive-in intérieur et extérieur ; que la surface commerciale nette du projet est de 9.935 m² ;

Considérant que le projet se localise à Eupen ; qu'il se situe dans le bassin de consommation d'Eupen 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 forte suroffre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet au sein du nodule commercial de « Route de Herbesthal » répertorié comme étant 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

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de créer un commerce de matériaux et de bricolage à Eupen tel que prévu par le projet.

L'Observatoire du commerce estime que le projet améliore la mixité commerciale dans ce secteur d'achat spécifique. Il note également que le projet permettra de réhabiliter un vaste site en friche à la sortie d'autoroute. Il apprécie encore que le projet reprenne le fonds de commerce de la sprl Derousseau Matériaux et Transports située à Baelen. Cela permet de disposer d'une infrastructure de démarrage et d'un personnel déjà qualifié et motivé par la perspective d'un emploi consolidé.

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 consiste en la création d'un commerce de matériaux de construction et de bricolage d'enseigne Gedimat à Eupen.

En termes de mixité commerciale, il ressort de l'audition du représentant du demandeur que ce commerce est destiné principalement à des professionnels mais qu'une partie du chiffre d'affaire est malgré tout réalisée par des achats de clients particuliers. Le projet propose donc une offre commerciale assez spécifique et permet ainsi de compléter une offre locale peu présente sur ce marché.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mixité commerciale de la commune et ses alentours. Ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le magasin Gedimat projeté propose une offre commerciale essentiellement orientée dans le courant d'achat semi-courant lourd. Le projet dessert essentiellement le bassin de consommation d'Eupen. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation de forte suffre pour l'équipement semi-courant lourd.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce considère que le projet propose une offre très spécifique de vente de matériaux de construction et que celle-ci est encore peu présente dans cette partie de la province de Liège.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

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'aménagement d'activité économique mixte au plan de secteur. Il respecte donc la législation en vigueur.

Dans les faits, le commerce s'implante sur un site qui proposait auparavant une activité commerciale. Par ailleurs, la route de Herbesthal propose une mixité fonctionnelle orientée essentiellement autour d'activités économiques et commerciales.

Localisé en périphérie d'Eupen, l'Observatoire du commerce estime que le magasin projeté est parfaitement complémentaire avec l'offre commerciale d'un centre-ville et n'engendrera pas de déséquilibre fonctionnel au cœur des quartiers de la commune.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le cadre de vie des quartiers existants d'Eupen est préservé et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

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

L'ensemble commercial projeté est localisé au sein d'un nodule commercial répertorié par Logic comme un nodule de soutien de (très) petite ville. L'Observatoire du commerce considère que le projet est cohérent avec les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial à cet égard puisqu'il permet de maintenir le rôle de soutien de ce nodule en garantissant une complémentarité avec le centre-ville d'Eupen. Par ailleurs, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne vient pas surclasser le nodule dans lequel il s'implante.

Au niveau des projets locaux de développement, il apparaît que le projet permet de redynamiser un site actuellement en friche située à la sortie de l'autoroute E40 et particulièrement visible pour toute personne souhaitant aller à Eupen depuis le nord de la ville.

Pour ces différentes raisons, 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 d'Eupen. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permet de maintenir l'emploi précédemment exercé au sein de la sprl Derousseau Matériaux et Transports située à Baelen. Le fonds de commerce de cette entreprise est en effet repris par le projet Gedimat. Par ailleurs, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre qu'un emploi sera immédiatement créé à l'ouverture du magasin.

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

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

D'une manière générale, l'Observatoire du commerce constate que l'un des objectifs du projet et de pérenniser une activité et donc de consolider l'emploi préexistant.

De façon indirecte, les autres entreprises du parc d'activités économiques sont complémentaires au présent commerce (marchand de literie, de sanitaires, ...) et devraient voir leur développement renforcé grâce à l'arrivée de l'enseigne bénéficiant d'une très large zone de chalandise.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet propose à la vente des biens de consommations particulièrement pondéreux. Il est donc peu probable que la majorité des clients s'y rende à l'aide de mode de transport doux ou en commun. L'Observatoire du commerce estime donc que ce sous-critère n'est pas pertinent dans l'analyse de la présente demande de permis.

Toutefois, le commerce projeté prendra place au sein d'un parc d'activités économiques, à proximité de nombreuses enseignes complémentaires, voyant ainsi les déplacements réduits entre ces dernières lors de l'élaboration par les clients d'un projet complet de rénovation.

De plus, le site sur lequel sera implanté le futur Gedimat d'Eupen se situe à quelques mètres d'un arrêt de bus desservant les lignes 710 et 622 de la Tec. Cette ligne de bus permet de rejoindre directement les centres villes d'Eupen et Welkenraedt ainsi que les gares de ces deux villes.

De plus cette accessibilité aux transports en commun permettra aux futurs employés de l'enseigne de venir travailler sans utiliser leur véhicule personnel.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet comprend, dans son ensemble, 60 places de parking ainsi qu'une longue allée à doubles voies facilement accessible depuis la chaussée principale grâce à une double entrée/sortie. L'isolement de l'endroit par rapport à la route principale ainsi que le très spacieux parking permettent aux usagers d'effectuer des manœuvres ou de se déplacer en véhicules éventuellement encombrants (camionnette, remorque, ...) sans gêner la circulation locale.

Par ailleurs, le projet se localise le long de la route de Herbesthal et se situe à une centaine de mètres seulement de la bretelle d'accès à l'E40 vers Liège ou Cologne et est donc facilement accessible depuis de nombreux endroits aux alentours.

L'Observatoire du commerce constate toutefois que la route de Herbesthal est particulièrement embouteillée depuis l'autoroute jusqu'au centre-ville. Fort heureusement, le projet est directement voisin de l'autoroute et, de par la nature des biens de consommation vendus, ne devrait pas trop affecter l'encombrement actuel de cette voirie.

Ne nécessitant pas de charges spécifiques pour la collectivité, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les quatre critères de délivrance sont rencontrés et émet donc une évaluation globale positive.

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 création d'un commerce Gedimat à Eupen.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce