

## AVIS n° 93

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Saint-Vith

Avis adopté le 22/08/2019

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <u>Projet :</u>                       | Implantation d'un magasin de décoration d'une SCN de 298 m <sup>2</sup> dans un ensemble commercial existant composé de deux cellules (Bristol et Lidl).  |
| <u>Localisation :</u>                 | Rue de Luxembourg, 54 4780 Saint-Vith (Province de Liège)   |
| <u>Situation au plan de secteur :</u> | Zone d'habitat  |
| <u>Situation au SDC :</u>             | Zone d'habitat avec affectation commerciale limitée   |
| <u>Situation au SRDC :</u>            | Le projet est situé, selon Logic, dans le nodule commercial de Luxembourgstrasse (nodule spécialisé en équipement lourd). Le projet prévoit des achats semi-courants légers. Il se situe dans le bassin de consommation de Malmedy-Saint-Vith pour ce type d'achats (suroffre). |
| <u>Demandeur :</u>                    | Saint-Vither Möbelcenter S.A.   |

#### CONTEXTE DE L'AVIS

|   |   |
|---|---|
| <u>Saisine :</u>                                | Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué         |
| <u>Date de réception de la demande d'avis :</u> | 24/07/2019  |
| <u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>     | 22/08/2019  |
| <u>Référence légale :</u>                       | Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales |
| <u>Autorité compétente :</u>                    | Collège communal de Saint-Vith  |

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| <u>Nos Références :</u> | OC.19.93.AV SH           |
| <u>DGO6 :</u>           | DIC/SAH067/2019-0102     |
| <u>DGO4 :</u>           | Fo217/PIC/19344/CB/jr/nb |
| <u>Commune :</u>        | 7061/78 : 742.04 – OP    |

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 32 de cet arrêté en vertu duquel 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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin de décoration dans un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 24 juillet 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 août 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du bureau d'étude Urbanecom, du promoteur du projet ainsi que de l'exploitant du magasin a eu lieu ce même jour ; que la commune de Saint-Vith y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet vise à implanter un magasin de décoration d'une SCN de 298 m<sup>2</sup> dans un ensemble commercial existant d'une SCN de 2.061 m<sup>2</sup> et composé de deux magasins (Lidl et Bristol) ; que la SCN dudit ensemble commercial après agrandissement sera de 2.359 m<sup>2</sup> ;

Considérant que des achats de type semi-courant léger sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, le projet se situe dans le bassin de consommation de Malmedy-Saint-Vith et que le SRDC y indique une situation de suroffre ;

Considérant que le SRDC ne comprend pas d'information particulière par rapport à la commune de Saint-Vith ;

Considérant que, selon Logic, le projet se situe dans le nodule commercial de Luxembourgstrasse qui est considéré comme un nodule spécialisé en équipement lourd ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 87) :

| Description   | Recommandations  |
|---|--|
| Zone commerciale récente spécialisée dans l'équipement semi-courant lourd, composée d'un nombre restreint de grands points de vente, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisé par une dynamique forte (pas ou peu de cellules vides et part de grandes enseignes variable) → Le plus souvent complémentaire de l'offre existante | <p>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 »</p> <p>Favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes</p> |

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Saint-Vith dispose d'un schéma de développement communal et que le projet y est localisé en zone d'habitat avec affectation commerciale limitée ;

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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

### **1. Examen au regard de l'opportunité générale**

Le projet vise à déplacer un magasin de décoration du centre de Saint-Vith vers un petit ensemble commercial périphérique composé de deux cellules (Bristol et Lidl). Le commerce présentera une SCN de 298 m<sup>2</sup>. Le projet aura pour effet d'accroître la SCN de l'ensemble commercial à concurrence de la SCN demandée (298 m<sup>2</sup>).

L'Observatoire du commerce remarque une discordance entre la demande et la situation de fait. Le dossier de demande sollicite 298 m<sup>2</sup> de SCN pour des achats de type semi-courant léger (décoration). Or, il ressort de l'audition ainsi que des informations issues du site internet du magasin (<https://raumakzente.be/?lang=fr>) que les produits vendus relèvent majoritairement, selon l'Observatoire du commerce, du semi-courant lourd (protections solaires, revêtements de sol, protections insectes, rideaux-tentures, etc.). Parallèlement à cela, le projet est situé dans un nodule spécialisé en semi-courant lourd. Le SRDC recommande notamment, pour ce type de nodule, de conserver la spécialisation en équipement semi-courant lourd (...) c'est-à-dire éviter d'y développer de l'équipement semi-courant léger. Ainsi, au vu de l'assortiment proposé, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un magasin de décoration axé sur des produits encombrants, voire pondéreux à l'endroit concerné. Tel ne serait pas le cas pour une offre d'achat semi-courant léger. L'Observatoire s'est en effet prononcé lors de la création de l'ensemble commercial concerné par la demande (cf. OC/17/AV.226 du 23 juillet 2017). Dans ce cadre, il ne souhaitait pas voir se développer ce type d'offre à cet endroit pour éviter de créer une nouvelle polarité commerciale périphérique procurant des achats semi-courants légers.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

## 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

Selon le vade-mecum, l'objectif de ce sous-critère vise, notamment, à « *maintenir et protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe* »<sup>1</sup>. Il ressort de l'audition que le commerce doit se déplacer afin d'offrir un plus grand espace de présentation de ses produits. Actuellement, le demandeur dispose d'une SCN d'environ 100 m<sup>2</sup> et une bonne partie de ses articles sont en espace de stockage. Il s'agit d'opérer le déplacement d'une offre existante. Parallèlement à cela, une extension raisonnable de la SCN est demandée.

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

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

Selon le vade-mecum, l'objectif de ce sous-critère vise, notamment, à « *promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour un certain type d'achats (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd)* »<sup>2</sup>.

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Malmedy-Saint-Vith qui présente une situation de suroffre pour les achats semi-courants légers. Il convient de souligner que la clientèle de ce bassin est aussi largement attirée par des commerces se situant en Allemagne, ce qui conduit les commerces belges à chercher à rencontrer au mieux les attentes de la clientèle belge.

L'Observatoire du commerce avait remis un avis sur la création de l'ensemble commercial dans lequel le projet est prévu (cf. OC/17/AV.226) et qui est composé d'un Lidl (extension d'un magasin existant) ainsi que d'un magasin Bristol. Dans ce cadre, il estimait (pour le magasin de chaussures) que l'implantation de produits relevant du semi-courant léger était de nature à engendrer un déséquilibre, voire à créer une nouvelle polarité périphérique dans ce courant d'achat. Il était défavorable au développement du léger à cet endroit. Il n'entend pas remettre en cause cette analyse.

En l'espèce, au vu des précisions apportées lors de l'audition, l'assortiment du magasin relève principalement du semi-courant lourd. Pour ce courant d'achats, le bassin de consommation présente une situation de forte suroffre. Le projet peu néanmoins s'y inscrire sans accentuer cette situation. En effet, le magasin est existant (et, partant l'offre d'achat l'est également) et présente une SCN faible pour des produits pondéreux (d'une manière générale, les commerces proposant des produits lourds sont gourmands en mètres carrés). Ainsi, l'impact commercial du projet sera faible voire nul. Enfin, le projet est situé dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd. Une offre dans ce courant d'achat est en adéquation avec ce type de nodule (ce qui n'est pas le cas pour des achats légers).

Ainsi, l'Observatoire conclut que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement et que ce sous-critère est respecté.

<sup>1</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

<sup>2</sup> Idem.

## **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 est situé le long d'une voirie. Cette dernière, la Luxemburgerstrasse, est bordée par des activités commerciales et économiques. Elle présente des commerces tournés vers l'alimentaire ou les produits pondéreux, le centre étant plus orienté vers la fonction résidentielle, l'Horeca ou les petits commerces. Cette situation implique que le projet présente une localisation adéquate en termes de fonction. Plus spécifiquement, dans la mesure où l'assortiment relève factuellement du semi-courant lourd, l'Observatoire estime qu'il y a une certaine complémentarité entre les fonctions commerciales centrale et périphérique et que, partant, ce sous-critère est respecté. Tel ne serait pas le cas pour des achats relevant du semi-courant léger.

L'Observatoire du commerce estime 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**

Le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur et dans un contexte urbanisé. Il ressort par ailleurs du formulaire Logic qu'il est situé dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd. L'implantation d'un commerce proposant des produits pondéreux est en adéquation avec les recommandations que le SRDC effectue pour ce type de nodule. Dans les faits, les articles proposés par le demandeur relèvent principalement du semi-courant lourd (cf. <https://raumakzente.be/?lang=fr>).

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

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Le projet permettra le maintien des emplois actuellement exercés dans le magasin ainsi que la création d'un emploi à temps plein supplémentaire ainsi que d'un emploi à temps partiel. En définitive, 3 temps plein et 3 temps partiels seront exercés dans ce magasin.

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

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

Les arguments développés dans le dossier administratif par rapport à ce sous-critère sont laconiques. L'Observatoire du commerce estime ne pas disposer des informations suffisantes pour se prononcer en connaissance de cause sur la compatibilité du projet avec celui-ci.

## **2.4. La contribution à une mobilité durable**

### **2.4.1. La mobilité durable**

Ainsi que l'Observatoire l'avait constaté dans son avis précédent concernant l'ensemble commercial, le projet s'intègre dans un quartier périphérique et ne s'insère pas à proximité directe d'un quartier dense d'habitations. Malgré une accessibilité correcte en transports en commun, force est de constater que la localisation et le modèle proposé orientent les déplacements vers le site concerné en voiture. L'Observatoire peut comprendre le choix d'une telle localisation pour les magasins offrant des produits pondéreux, le transport des marchandises en voiture étant plus aisé.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le projet s'insère dans un ensemble commercial existant disposant des infrastructures nécessaires pour y accéder en voiture. Un parking d'une capacité de 105 places existe, ce qui semble suffisant pour absorber la clientèle du magasin Raumazkente. L'Observatoire conclut au vu de ces éléments que l'accessibilité au site est satisfaisante et considère que ce sous-critère est respecté.

## **3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES**

L'Observatoire du commerce, après avoir examiné les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont respectés. Il entend préciser qu'il s'est basé, pour cette analyse, sur une offre d'achats relevant principalement du semi-courant lourd. En effet, divers éléments (audition, site internet) ont montré que le courant d'achat évoqué dans le dossier (semi-courant léger) n'était pas en adéquation avec la situation de fait (plutôt semi-courant lourd selon l'Observatoire). L'évaluation globale positive du projet au regard desdits critères est donc positive pour des achats semi-courants lourds. Tel ne serait pas le cas pour du semi-courant léger (risque de développement d'une polarité périphérique non complémentaire avec le centre-ville).

## **4. CONCLUSION**

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour l'extension à concurrence de 298 m<sup>2</sup> net pour des achats semi-courants lourds d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Saint-Vith.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce