

AVIS n° 75

**Avis relatif à une demande de permis intégré pour
la construction d'un ensemble commercial d'une
SCN inférieure à 2.500 m² à Lontzen**

Avis adopté le 08/09/2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Création d'un ensemble commercial d'une SCN finale de 1.743 m ² composé de 2 cellules : <ul style="list-style-type: none">- Carrefour Market (existant pour une SCN de 1.064 m²) ;- Implantation d'un commerce spécialisé en animaux (SCN de 679 m²). Le projet prévoit également la construction d'un hall de stockage, la démolition d'un bâtiment existant, l'aménagement des abords et la pose d'un totem publicitaire.
<u>Localisation :</u>	Rue Mitoyenne, 910 4710 Lontzen (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats semi-courants lourds (bassin d'Eupen, situation de forte suroffre).
<u>Demandeur :</u>	Minipri Bau S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et chef de département pour l'Aménagement du territoire sur délégation du Gouvernement de la Communauté germanophone
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	12/08/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	10/09/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Gouvernement de la Communauté germanophone

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.75.AV SH/Cri
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/LON048/2020-0077
<u>Réf. Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens :</u>	FbRAUM.KR.FV/39/PIC20205
<u>Réf. Commune :</u>	PI 007

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 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 la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 12 août 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 2 septembre 2020 afin d'examiner la demande ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Lontzen y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le volet commercial du projet consiste en la construction d'un commerce spécialisé en articles pour animaux d'une SCN de 679 m², lequel forme avec le Carrefour Market, présent sur les lieux, un ensemble commercial d'une SCN totale de 1.743 m² ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants lourds ; qu'il se situe dans le bassin de consommation d'Eupen pour ce type d'achats (situation de forte suroffre) ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat ainsi qu'en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

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 de celles résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à implanter un magasin d'articles pour animaux d'une SCN de 679 m². Ce dernier formera un ensemble commercial avec un Carrefour Market situé à l'avant (SCN de 1.064 m²). L'ensemble présentera une SCN totale de 1.743 m². Le projet prévoit également la construction d'un hall de stockage à l'arrière du nouveau commerce, la démolition d'un bâtiment existant, le réaménagement du parking existant et la pose d'un totem publicitaire.

L'Observatoire du commerce comprend des éléments issus de l'audition que le projet a été développé en vue de profiter du potentiel des parcelles concernées (implantation en arrière zone, pertinence de la complémentarité des activités présentes et à venir, etc.) sans réflexion plus générale en termes de développement commercial (localisation plus pertinente) évitant notamment la promiscuité avec les habitations situées à l'arrière).

En outre, le projet est situé le long de la N67 qui est une voirie bordée, entre autres, d'activités économiques. L'endroit présente des difficultés en termes de circulation compte tenu de sa proximité avec les sorties de l'autoroute E40 (Liège – Aix-la-Chapelle) ainsi que d'entreprises de transport et de logistique impliquant un trafic non négligeable de camions. Selon l'Observatoire du commerce, il ne convient d'ajouter des activités renforçant les flux de circulation à cet endroit.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est défavorable 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

Le projet se localise le long de la rue Mitoyenne, en amont du rond-point permettant de rejoindre Eupen. L'enseigne concernée n'est pas connue (petfood non définie). D'un point de vue général, l'Observatoire peut admettre que l'implantation d'un nouveau magasin impliquera l'arrivée d'un nouveau prestataire de services même s'il ne comprend pas la logique du mix commercial (alimentaire – magasin Petfood), seuls commerces qui seront présents sur le site.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Selon le SRDC, le bassin de consommation dans lequel se trouve le projet (Eupen) est en situation de forte suroffre pour les achats semi-courant lourds, ce qui est dû à l'offre particulière et historique en produits mobiliers qui caractérise la région (développement de magasins de meubles bénéficiant du potentiel d'attraction de l'Allemagne).

A une échelle plus réduite, l'Observatoire du commerce constate que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial. L'offre proposée relève du semi-courant lourd et n'est pas de nature à impacter une offre de proximité plus centrale. Néanmoins, on peut regretter que le dossier ne comprenne pas

une analyse plus fine de l'offre en produits similaires sur Lontzen, Welkenraedt ou Eupen (ou sur la zone de chalandise).

In fine, l'Observatoire constate que les données socio-démographiques pour la zone de chalandise identifiée sont favorables (hauts revenus, chômage bas, croissance démographique bien plus élevée que la moyenne régionale) et que l'offre proposée pourra être absorbée.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Ce sous-critère est respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

La rue Mitoyenne relie les noyaux bâtis de Welkenraedt et Eupen. Elle présente des activités économiques, dont des commerces, sur le tronçon situé entre un important giratoire distribuant les véhicules en provenance de l'autoroute E40 (Liège – Aix-la-Chapelle) et le centre d'Eupen. Ce phénomène est moins prégnant plus en amont du rond-point, sur la partie Lontzen-Welkenraedt. L'Observatoire du commerce constate que le projet se situe dans cette partie, juste après le pont surplombant l'autoroute en direction de Welkenraedt. Le magasin de produits pour animaux et le hall de stockage envisagés s'insèrent entre un Intermarché existant et des activités économiques dédiées à des activités de loisirs (Bowling, Salle de Fitness, Magic Planet) ou à de l'Horeca (friterie). L'Observatoire du commerce ne comprend pas la complémentarité entre ces fonctions et le projet (magasin d'articles pour animaux, hall de stockage). Par ailleurs, il y a quelques habitations au nord du projet (voie de Liège – rue du Rabotrath) mais le projet reste éloigné des noyaux bâtis les plus proches (Welkenraedt et Eupen).

Ce sous-critère n'est pas, selon l'Observatoire du commerce, 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 majoritairement prévu en zone d'habitat et déborde légèrement dans la zone d'activité économique mixte d'une surface importante située à l'arrière. Les bâtiments (commerce, hall de stockage) sont implantés en arrière zone, ce qui a pour effet de les rendre très proches des habitations dans la courbe de la rue Henry Schils. L'Observatoire s'interroge par rapport à la coexistence entre les fonctions de distribution/stockage et résidentielle dans la zone d'habitat laquelle est dévolue principalement à la résidence.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce comprend des éléments soulevés lors de l'audition que le développement commercial proposé a été pensé uniquement en fonction des parcelles concernées, sans qu'aucune autre alternative n'ait été envisagée pour l'implantation du magasin (zone plus appropriée). L'Observatoire du commerce déduit de l'audition que le projet résulte uniquement d'une opportunité économique visant à rentabiliser les parcelles sans réflexion générale par rapport aux objectifs régionaux de développement commercial ou à la compatibilité avec les fonctions multiples qui caractérisent l'endroit.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que, actuellement, le site emploie 10 personnes à temps plein et 1 personne à temps partiel pour un total de 11 emplois. Le magasin « petfood » envisagé permettra de créer 3 emplois à temps partiel et trois emplois à temps plein supplémentaire.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Même s'il y a un peu d'habitat à l'arrière du projet, ce dernier est plutôt situé dans un contexte caractérisé par des activités économiques diverses (bowling, salle de fitness, frieterie) ne facilitant pas l'usage de moyens de transports doux. Il y a des accotements par endroit qui permettent de circuler à pied le long de cette partie de la rue Mitoyenne mais ceux-ci ne sont pas de qualité. Le site est accessible en bus, la fréquence de passage étant faible (1 véhicule par heure). Enfin, la nature des produits vendus implique que les chalands se rendront vraisemblablement sur le site en voiture alors que la mobilité est difficile à cet endroit (cf. point 2.4.2).

L'Observatoire du commerce conclut que le site concerné par la demande n'est pas propice aux déplacements alternatifs à la voiture (localisation en bordure d'une nationale, peu d'habitat à proximité, aménagement piétons de faible qualité, proximité d'un nœud routier) et s'inscrit dans un contexte.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère le long de la N67 et à proximité immédiate des sorties de l'autoroute E40 (Liège-Aix-la-Chapelle). La rue Mitoyenne est fort empruntée et comprend, en face du projet, des activités économiques dont deux entreprises : Ziegler (transport routier) et Offergeld. Ces entreprises ainsi que le site du projet sont situées à proximité d'un rond-point distribuant les véhicules en provenance de l'autoroute E40. Il résulte de cette configuration un trafic de véhicules et de camions important. Cela rend la mobilité au site difficile.

Par ailleurs, il y a à l'endroit concerné des activités économiques disparates avec des entrées et sorties distinctes sources d'insécurité. L'Observatoire estime que, dans ce contexte de mobilité difficile, il n'est pas pertinent d'ajouter une source de charroi supplémentaire.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet ne respecte pas ce sous-critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que deux d'entre eux n'étaient manifestement pas respectés (protection de l'environnement urbain et mobilité durable). Par ailleurs, il ne comprend pas la logique de développement commercial qui a guidé la conception du projet (activités économiques disparates – supermarché alimentaire, magasins d'articles d'animaux, bowling, friterie, salle de fitness, etc. – bâtiment de stockage s'étirant en arrière zone). Il émet par conséquent une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale négative 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 défavorable** pour la construction d'un commerce impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Lontzen.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce