

AVIS n° 115

Demande de permis intégré pour la construction d'un bâtiment comprenant des ateliers, des bureaux et un magasin de seconde main de moins de 2.500 m² à Saint-Vith

Avis adopté le 02/08/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Construction d'ateliers, de bureaux et d'un magasin de seconde main de plus de 400 m ² .
<u>Localisation :</u>	Friedensstrasse, zoning, 1 4780 Saint-Vith (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone d'activité économique industrielle
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats semi-courants légers (bassin de Saint-Vith, situation de forte suroffre) et semi-courants lourds (bassin de Malmedy – Saint-Vith, situation de forte suroffre).
<u>Demandeur :</u>	ASBL Dabei Vog

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire technique 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>	7/07/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire technique et Gouvernement de la Communauté germanophone

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.115.AV SH/cri
<u>Réf. SPW Economie :</u>	DIC/SAH067/2021-0071
<u>Réf. MCG – Aménagement du Territoire :</u>	FbRAUM.KR. FV/39/PIC/21116
<u>Réf. SPW Environnement :</u>	10002895
<u>Réf. Commune :</u>	7388/52/PI-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 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 bâtiment comprenant des ateliers, des bureaux et un magasin de seconde main de moins de 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 7 juillet 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 14 juillet 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune de Saint-Vith a eu lieu ce même jour ;

Considérant que, au niveau commercial, le projet vise à implanter un magasin de seconde main ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants légers (bassin de Saint-Vith, situation de et semi-courants lourds (bassin de Malmedy – Saint-Vith, situation de forte suroffre). ;

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

Considérant que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat et zone en d'activité économique industrielle 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'opportunité générale

Le projet vise à construire des ateliers, des bureaux et un magasin de seconde main d'environ 800 m² de SCN dédiés à des produits légers et lourds. Le volet commercial implique la vente des produits de seconde main. Le magasin constitue une activité secondaire qui permet de financer en bonne partie le travail de réinsertion socio-professionnelle.

Il ressort du dossier administratif que l'ASBL Dabei est un centre d'insertion socio-professionnel qui a comme objectif principal l'insertion et l'accompagnement de personnes qui ne trouvent pas facilement un emploi en les formant à différents corps de métiers (menuiserie, construction, couture). Dans ce cadre, des objets de seconde main de tous types (meubles, tissus, vélos, petit matériel électrique, etc.) sont collectés, triés puis, le cas échéant, remis en état en vue d'être vendus au public. Actuellement, les locaux (hall de tri, ateliers, bureaux et le magasin) sont localisés à des endroits différents et le projet permettrait de regrouper l'ensemble sur un seul site.

L'Observatoire du commerce est favorable sur l'opportunité générale du projet dans la mesure où il y aura un regroupement des fonctions. En outre, l'offre est spécifique et peu représentée sur Saint-Vith. L'Observatoire apprécie qu'elle soit dédiée à un autre segment que l'équipement de la personne. Enfin, l'entreprise a un but social clair et permet à des personnes précarisées d'obtenir un emploi stable (contrat à durée indéterminée).

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 magasin est existant, il s'agit de le déplacer sur une courte distance en vue de rationaliser spatialement les activités de l'ASBL Dabei. Par conséquent, le projet n'aura pas d'impact significatif sur la mixité commerciale de Saint-Vith. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

L'offre proposée dans le cadre du projet est très spécifique (articles de seconde main) et peu représentée sur Saint-Vith. Il ressort de l'audition qu'il y a 2 points de vente de ce type à Saint-Vith : Dabei et la Croix – Rouge. La Croix – Rouge étant plus axée sur les vêtements, l'offre de Dabei lui est complémentaire. Enfin, l'offre est existante puisque le projet implique le déplacement du magasin.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet ne risque pas de créer une situation de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande et, à terme le déclin de l'activité commerciale sur Saint-Vith. 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

Le projet implique le regroupement de plusieurs fonctions en un seul lieu (vide grenier, valorisation des déchets, ateliers, formation, service traiteur, équipe de construction) lesquelles sont complémentaires et exercées dans le cadre d'une économie circulaire.

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

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 implique le déplacement d'un magasin sur une courte distance dans une zone urbanisée située non loin du centre-ville. Le tissu bâti de l'endroit comprend des activités économiques mais également de l'habitat. Il ressort de l'audition que la commune soutient le projet (participation financière) et qu'elle est favorable à la nouvelle localisation.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que l'ASBL Dabei est un centre d'insertion socio-professionnel qui vise l'insertion de personnes précarisées (cf. supra). Elle emploie dans ce cadre 13 équivalents temps plein ainsi que 18 stagiaires en formation. Ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le projet permet de rassembler les différentes activités de l'ASBL en un seul lieu, ce qui en améliore le fonctionnement. Il permet le maintien des emplois qui y sont exercés et ce, dans de meilleures conditions. Il ressort du dossier administratif que les personnes sont employées sous contrats à durée indéterminée et que le taux d'insertion des personnes au marché de l'emploi ou en formation qualifiante terminant leur formation est de 50 %. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le rassemblement sur un même site des activités de l'ASBL, site opéré par le projet permet de rationaliser les trajets. L'endroit est accessible à pied, à vélo (RAVel) ou encore en transports en commun.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que l'accessibilité est favorisée par des voiries adéquates (nationales) et que la connexion pour les camions est améliorée par rapport à l'implantation actuelle. Le projet prévoit un parking de 30 places pour les voitures, 4 pour les camions/camionnettes ainsi que des places réservées pour les personnes à mobilité réduite. L'Observatoire conclut que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité pour sa réalisation et que, partant, ce sous-critère est rencontré.

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, estime que ceux-ci sont respectés. Il conclut en une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères de délivrance du permis d'implantation commerciale.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs 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 la construction d'un bâtiment comprenant des ateliers, des bureaux et un magasin de seconde main de moins de 2.500 m² à Saint-Vith.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, il s'abstient dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce