

AVIS n° 15

Demande de permis intégré pour la transformation
d'un garage et d'un atelier en commerce d'une SCN
inférieure à 2.500 m² à Eupen

Avis adopté le 1/02/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Dodomax
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Gouvernement de la Communauté germanophone

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Chef de département aménagement du territoire
- *Référence légale :* 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 18/01/2022
- *Date d'examen du projet :* 26/01/2022
- *Audition :* 26/01/2022
Demandeur : 2
Commune : 1
- *Date d'approbation :* 1/02/2022

Projet :

- *Localisation :* Rue de Herbesthal, 120 4700 Eupen (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Eupen pour les achats semi-courants légers (forte suroffre) et semi-courants lourds (forte suroffre)
Nodule : Route d'Herbesthal (nodule de soutien de (très) petite ville)

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à déménager le magasin actuellement situé dans la même rue, au numéro 281. La surface de vente sera dorénavant plus importante, avec une surface commerciale de 2.118,3 m² (20 m² de semi-courant léger et 2.098 m² de semi-courant lourd). Dans le cadre du nouveau projet, l'enseigne proposera des chambres à coucher pour bébés et enfants ainsi que des articles de décoration. Le demandeur deviendra propriétaire des locaux et ne sera plus locataire comme actuellement.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.15.AV SH/Cri
- *Réf. SPW Economie :* DIC/EUNo23/2020-0178
- *Réf. MCG Aménagement du Territoire :* FbRAUM.KR.FV/PIC/21784
- *Réf. Commune :* Pl/21/593

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis dans le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultants de l'audition.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la transformation d'un garage et d'un atelier en commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Eupen sur la base de l'analyse suivante :

2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2.1.1. La protection du consommateur

a) *Favoriser la mixité commerciale*

Le magasin est existant sur Eupen puisqu'il s'agit de le déplacer sur une courte distance (du n° 281 à 120 de la rue de Herbesthal). L'offre commerciale sera renforcée puisque, d'une part, la SCN passera d'environ 1.200 m² à 2.098 m² et, d'autre part, l'enseigne proposera des chambres à coucher pour bébés et enfants ainsi que des articles de décoration. L'Observatoire du commerce estime que ce critère est respecté.

b) *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Il ressort de l'audition que la gamme de produits est peu représentée sur Eupen. L'offre est existante puisque la demande s'inscrit dans le cadre d'un déplacement sur courte distance. Le projet permet de l'étoffer. Enfin, les articles proposés à la vente sont spécifiques. L'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induit pas un important déséquilibre entre l'offre et la demande. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

a) *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet se situe dans un nodule commercial, le long d'un axe structurant. L'environnement est essentiellement commercial. En outre, le projet s'implante dans une ancienne concession automobile. La fonction commerciale est existante à l'endroit du projet. L'implantation du magasin n'aura pas d'impact significatif sur les fonctions en place. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet s'installe en lieu et place d'un ancien bâtiment commercial existant. Il n'y a dès lors pas d'artificialisation de terres vierges et le projet permet de réhabiliter un immeuble vide. Enfin, le déplacement implique que le magasin se rapproche du centre d'Eupen. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet permettra le maintien de 3 emplois et que le développement de l'activité permettra d'engager du personnel dans le futur. L'Observatoire du commerce conclut au vu de ces éléments que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler par rapport à ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le magasin propose essentiellement des achats semi-courants lourds ce qui implique que les chalands s'y rendent majoritairement en voiture. Cependant, le projet a pour effet de rapprocher le magasin du centre-ville et il ressort de l'audition que certains clients se rendent en vélo ou à pied vers le commerce.

La rue de Herbesthal constitue un axe structurant qui relie le centre d'Eupen à Welkenraedt. Elle permet, entre ces 2 localités de rejoindre un nœud routier (E40 Liège – Aix-la-Chapelle). Le site est donc accessible en voiture. La rue de Herbesthal est accessible à pied (trottoirs), en vélo (piste cyclable) et en transports en commun (2 arrêts de bus).

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le bâtiment est existant et consistait en une ancienne concession automobile. Il y a 15 places de parking disponibles. Le magasin, proposant une offre spécialisée, n'engendrera pas de flux supplémentaire excessif. Il se situera le long de la rue de Herbesthal laquelle est équipée de trottoirs et d'une piste cyclable. Ainsi, les infrastructures nécessaires à l'accessibilité du site sont en place. Le projet n'est pas de nature à induire des aménagements spécifiques à charge de la collectivité.

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

2.2. Évaluation globale

Le projet de déplacement du magasin implique que l'offre se rapproche du centre d'Eupen, qu'elle sera renforcée et spécialisée grâce à l'augmentation des mètres carrés commerciaux (actuellement environ 1.200 m² de SCN pour atteindre 2.098 m²). Il ressort en outre de l'audition que le bâtiment dans lequel est actuellement situé le magasin est moins adapté pour du commerce. En effet, il comprend un étage sur lequel se déploie l'essentiel des activités (bureau, showroom). Il est donc favorable en ce qui concerne l'opportunité générale au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré.

Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce