

AVIS n° 103

Demande de permis intégré pour l'extension d'un magasin d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Welkenraedt

Avis adopté le 31/10/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* SPRL AGRO-EQUIPEMENT
- *Autorité compétente :* Collège communal de Welkenraedt

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 9/10/2023
- *Date d'examen du projet :* 25/10/2023
- *Audition :* 25/10/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 31/10/2023

Projet :

- *Localisation :* Route Charlemagne, 145 4851 Welkenraedt (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone agricole
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Eupen pour les achats semi-courants lourds (forte suroffre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Extension d'un commerce qui, à l'heure actuelle, présente une SCN inférieure à 400 m². Le commerce aura une SCN de 554 m² dédié à la vente de produits agricoles dans un bâtiment qui sera démoli et reconstruit.

L'établissement s'adresse en premier lieu aux professionnels (80 % du chiffre d'affaires) mais est également accessible aux particuliers.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.103.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/WET084/2023-0103
- *Réf. SPW Territoire :* F0216/63084/PIC/2023.1/31397/AP/ap

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par 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 résultant de l'audition.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un magasin d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Welkenraedt 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 propose des produits spécialisés en lien avec le monde agricole. Il est déjà en activité sur une SCN inférieure à 400 m² et il s'agit de l'étendre raisonnablement pour atteindre 554 m² de SCN. Le projet permet de renforcer une offre spécialisée en adéquation avec l'environnement rural dans lequel il se trouve.

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

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

Le projet est situé dans le bassin de consommation d'Eupen au SRDC lequel présente une situation de forte suroffre pour les achats semi-courants lourds. Le dossier indique que cela est en lien avec la présence de nombreux marchands de meubles qui caractérise cette région.

En l'espèce, le magasin propose des produits spécialisés en lien avec le monde agricole et vise à répondre à une demande locale spécifique. Le projet permet de rationaliser ainsi que d'améliorer l'activité. Il ressort de l'audition et du dossier administratif que la clientèle visée est très spécifique à savoir les acteurs professionnels (80 % du chiffre d'affaires) du monde agricole.

L'Observatoire du commerce estime 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

Logic classe le quartier d'implantation du projet comme rural. Le magasin est déjà en place et il s'agit de l'étendre. Il est situé dans une ancienne ferme, le long d'un axe structurant (route Charlemagne) qui relie Welkenraedt à Aix-la-Chapelle (Allemagne) et qui est bordée d'activités économiques, de services ainsi que de logements. De plus, il faut souligner qu'il y a plusieurs activités sur le site : entreprise spécialisée dans la réalisation de charpentes, ossatures bois et toitures pour le secteur agricole, vente d'équipement agricole.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas de bouleverser l'équilibre des fonctions en place et que dès lors 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

Il ressort du dossier administratif que l'activité se développe dans une ancienne ferme et que le demandeur est lui-même agriculteur. Il s'agit de fournir des produits spécialisés à destination du monde agricole. Ainsi, l'activité est en adéquation avec l'environnement rural dans lequel il se trouve.

Par ailleurs, l'extension est réalisée sur le site en exploitation. Il n'y a pas d'artificialisation de terres vierges ni de dispersion du bâti.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le projet permettra de pérenniser ainsi que de consolider les 2 emplois à temps plein existants. L'extension engendrera la création d'un emploi à temps partiel supplémentaire. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

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

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est facilement accessible en voiture car localisé le long de la route Charlemagne (N3) qui relie Welkenraedt à Aix-la-Chapelle en Allemagne. Compte tenu des produits vendus (matériel agricole lourd) et du contexte rural dans lequel le magasin se trouve, les clients se rendront vers le site en voiture. L'application de ce sous-critère au cas d'espèce n'est pas pertinent.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le magasin est en place et dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il y a un parking de 11 places voitures et le site est desservi par les transports en commun. Enfin, le projet n'a pas vocation à attirer de nouveaux clients mais à satisfaire une demande existante et à améliorer l'activité en place. L'impact sur le charroi par rapport à la situation existante devrait être limité.

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

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire souligne la spécificité du commerce qui concerne la vente de produits et matériels pondéreux destinés aux acteurs professionnels (80 % du chiffre d'affaires) du monde agricole. L'activité est en place, il s'agit de l'étendre et de l'améliorer sans qu'il y a d'impact significatif commercial par rapport à la situation existante. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet 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.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un magasin d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Welkenraedt.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce