

## AVIS n° 106

---

Demande de permis intégré pour la reconstruction avec extension d'une cellule commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Bullange

Avis adopté le 31/10/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* EPS sprl
- *Autorité compétente :* Collège communal de Bullange

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Chef de département Aménagement du territoire de la Communauté germanophone
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 10/10/2023
- *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 :* Marktplatz, 6 4760 Bullange (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Malmedy-Saint-Vith pour les achats semi-courants légers (suroffre pour Saint-Vith et forte suoffre pour Malmedy) et semi-courants lourds (forte suoffre)  
Nodule : Büllingen (nodule de commune faiblement équipée)

### Brève description du projet et de son contexte :

Démolition, reconstruction pour une partie d'un bâtiment existant qui est déjà dédié au commerce de détail de luminaires, gros et petits électroménagers, audio et vidéo, matériel électronique et matériel d'installation et pose.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.106.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/BUN012/2023-0076
- *Réf. MCG – Aménagement du Territoire :* FbRAUM.KR.JR/39/PIC/23420
- *Réf. Commune :* EB/874.1 Nr.4.103/PI 01

## 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 la reconstruction avec extension d'une cellule commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Bullange 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 projet consiste en l'extension raisonnable d'une offre existante (augmentation de 118 m<sup>2</sup>) ce qui permettra d'élargir la présentation des gammes de produits procurées par le commerce. Il n'altérera pas significativement la mixité de l'offre en place.

De plus, l'offre est axée sur les produits spécifiques (luminaires, gros et petits électroménagers, audio et vidéo et matériels électronique) et l'entreprise procure aussi des services comme l'installation, l'entretien ou encore la réparation. Le commerce assure une complémentarité avec l'offre plus généraliste en place à proximité du projet

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

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

Comme indiqué ci-dessus, il s'agit d'étendre raisonnablement une offre commerciale en place. D'une part, l'offre est spécifique et accompagnée de services et, d'autre part, elle est localisée dans le centre de Bullange. La demande permet de renforcer l'approvisionnement de proximité dans un nodule classé par Logic comme faiblement équipé.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce 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 magasin est localisé au centre de Bullange, à proximité de services publics et d'équipements communautaires (CPAS, administration communale, pompiers) ou encore d'HoReCa. De plus, la fonction commerciale est en place, il s'agit de l'étendre raisonnablement. Enfin, l'entreprise vend des produits et fournit également des services (installation, entretien, réparation) ce qui rend ses activités mixtes.

L'Observatoire du commerce estime 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 ne compromet pas le plan de secteur car il est localisé en zone d'habitat à caractère rural qui admet, moyennant certaines conditions, l'activité de distribution. Il est localisé dans le centre de Bullange. Il vise de plus à étendre un commerce *in situ*. Il n'implique dès lors pas d'artificialisation de nouvelles terres ou de dispersion du bâti ou de la fonction commerciale. Il permet donc une utilisation optimale du territoire.

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

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le projet permet de pérenniser les emplois existants (12 emplois pour 545 m<sup>2</sup>) et d'en créer de nouveaux (2 emplois à temps partiel pour une extension de 118 m<sup>2</sup> de SCN). Au vu de cette création nette, l'Observatoire conclut 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 se situe dans le centre de Bullange et dans un environnement classé par Logic comme « village ». Il ressort du dossier administratif que le site présente une accessibilité multimodale (bus, marche, vélos, voiture).

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

#### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s'inscrit dans un environnement urbanisé qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il y a un parking de 7 places et le dossier indique que l'accessibilité en bus est correcte (4 arrêts pour 5 lignes de bus).

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne nécessitera pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que, dès lors, ce sous-critère est respecté.

## 2.2. Évaluation globale

---

L'offre proposée par celui-ci est spécifique et mixte (service d'installation, d'entretien, de réparation ce qui constitue une plus-value). Elle est localisée dans le centre de Bullange et le projet vise à l'étendre (via la démolition du magasin existant) raisonnablement *in situ* (pas de consommation de terres vierges, pas de dispersion de l'offre ou du bâti, maintien d'une offre de proximité, pérennisation et création d'emplois, etc.). 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 la reconstruction avec extension d'une cellule commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Bullange.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce