

## AVIS n° 22

---

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'un établissement existant d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Aubel

Avis adopté le 06/03/2019

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Déplacement d'un magasin dans une cellule commerciale existante (1.000 m <sup>2</sup> ).
<u>Localisation :</u>	Route de Battice, 130 A 4880 Aubel (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'artisanat, ou de moyennes et petites entreprises et de services
<u>Situation au SRDC :</u>	Logic indique que le projet se situe dans le nodule de Parc communal (nodule de soutien de (très) petite ville). Des achats courants sont envisagés (situation de suroffre dans le bassin de consommation de Herve)
<u>Demander :</u>	Stassen vin & Cie

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Collège communal d'Aubel
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	11/02/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	12/03/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 39, alinéa 5, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal d'Aubel

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos références :</u>	OC.19.22.AV SH/cr
<u>Commune :</u>	PIC/2019/01

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 Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un établissement de commerce de détail existant d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 11 février 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 27 février 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition du demandeur et d'un représentant de la commune a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande vise à implanter un magasin proposant des produits de cave ainsi que des produits du terroir dans une ancienne concession automobile ; que la SCN envisagée est de 1.000 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le SRDC ne comprend pas d'information par rapport à la commune d'Aubel ;

Considérant que des achats de type partiellement courants sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, la commune d'Aubel fait partie du bassin de consommation de Herve (situation de suroffre selon le SRDC) ;

Considérant que Logic indique que le projet est situé dans le nodule commercial de Parc communal qui est considéré comme nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	<p>Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville</p> <p>Éviter ce type de développement au sein des agglomérations</p> <p>Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération »</p> <p>Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes</p>

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que la commune dispose d'un schéma de développement communal et que le projet se situe en zone d'artisanat, ou de moyennes et petite entreprises et de services ;

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 le collège communal d'Aubel ainsi que de ceux qui résultent de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

#### **1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE**

Les établissements Stassen Vin & Cie SPRL sont spécialisés dans la vente de produits de cave (presses à fruits, bouchons, bouteilles vides, etc.). Parallèlement à cela, ils proposent des produits du terroir. Il ressort de l'audition que l'assortiment est très spécifique, Stassen Vin et Cie étant quasi le seul commerce à fournir des produits en cave en Wallonie. Ceci implique que la zone de chalandise du magasin est particulièrement importante (elle s'étend jusque Aix-la-Chapelle ou encore les Pays-Bas).

Le projet vise à déplacer le commerce, actuellement situé au centre d'Aubel, dans une ancienne concession automobile (route de Battice, 130 A). Il ressort de l'audition que le projet de déménagement ne résulte pas vraiment de la volonté du demandeur puisqu'il a pour origine la fin du bail, le demandeur n'étant pas propriétaire de son bâtiment. Le demandeur indique également que si le déménagement ne s'opère pas, alors il sera mis fin à l'activité.

L'Observatoire du commerce regrette que ce commerce soit contraint de se déplacer du centre. Il estime cependant qu'il s'agit d'une activité qui constitue une plus-value pour la commune d'Aubel dans la mesure où le magasin fournit, notamment, des produits régionaux et des produits de cave très spécifiques. Il est donc important qu'il puisse s'y maintenir. Il convient donc de permettre le

déplacement du commerce faute de quoi il sera amené à disparaître. Le nouvel emplacement, quoi que plus excentré par rapport à la situation actuelle, est localisé à proximité d'autres commerces.

Il ressort par ailleurs de l'audition et du dossier administratif que, actuellement, l'activité est exercée sur plusieurs sites (entrepôt, magasin). Avec le projet, le demandeur pourra regrouper son installation à un seul endroit. La zone de stockage sera contiguë au magasin et ouverte au public. Le fonctionnement du magasin s'en trouvera améliorée (conditions de travail, augmentation prévue du chiffre d'affaire avec possibilité d'engagement de personnel).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est opportun à l'endroit concerné.

## **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 vise à déplacer un magasin existant à cause de la fin du bail du bâtiment actuellement occupé. Le demandeur souhaite maintenir son activité dans l'entité d'Aubel et a trouvé un bâtiment à environ 1 kilomètre du site actuel. Par conséquent, le projet permet le maintien d'une offre spécifique qui sera étendue. Le commerce actuel dispose d'une SCN de 400 m<sup>2</sup>. Dans le cadre du projet, toutes les activités seront exercées sur un même site, les espaces de stockage seront désormais accessibles au public (ce qui a pour effet d'augmenter la SCN par rapport à la situation actuelle).

L'Observatoire du commerce estime au vu de ces éléments que le projet ne porte pas atteinte au mix commercial d'Aubel. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Ainsi que cela a déjà été mentionné, l'offre d'achats est très spécifique puisque Stassen Vins et Cie offre à la vente des produits régionaux ainsi que des produits de cave comme des presses ou bouchons (pour une vision de l'offre, cf. <http://www.stassenvin.com>). Ces produits sont très peu distribués en Belgique (4 gros « importateurs » pour toute la Belgique), ce qui induit une zone de chalandise large. Il est évident qu'il n'y a pas de risque de suroffre dans le segment d'achats proposé d'autant plus qu'il s'agit d'un déplacement.

L'Observatoire conclut que 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 est situé le long de la rue de Battice qui présente, sur le tronçon concerné par la demande, essentiellement des commerces. En outre, il n'y a pas création d'une nouvelle fonction commerciale puisque le bâtiment concerné par le projet était déjà un commerce.

Même s'il s'agit d'une localisation qui n'est pas optimale en termes de développement commercial (une activité de type artisanal étant plus adéquate au centre), l'Observatoire rappelle que le projet de déménagement est indépendant de la volonté du demandeur et que, compte tenu de la spécificité des produits vendus, il importe que le commerce puisse se maintenir sur Aubel.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

### **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 s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur et en zone d'artisanat, ou de moyennes et de petites entreprises et de services au schéma de développement communal. Le projet ne compromet pas le SDC dans la mesure où il réoccupe un bâtiment existant (ce qui permet par ailleurs d'éviter la création d'un friche commerciale) et qu'il ne s'agit pas d'implanter une implantation relevant de la grande distribution (cf. p. 31 du SDC). Enfin, le représentant de la commune indique que la commune est favorable au projet.

Il ressort en outre du formulaire Logic et de l'audition que le projet permettra au demandeur d'exercer ses activités sur un même site (ce qui n'est pas le cas à l'heure actuelle). Une partie des produits vendus sont volumineux ce qui peut justifier une localisation moins centrale.

L'Observatoire regrette cependant de ne pas avoir d'information sur la fonction future du bâtiment qui sera délaissé. Le demandeur ne dispose pas de l'information dans la mesure où il n'est pas propriétaire du bâtiment.

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

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du formulaire Logic que *« l'activité Stassen Vin & Cie rue de Battice restant tout à fait comparable à celle exercée depuis plus de 30 ans place Albert, la densité d'emploi sera identique mais l'objectif d'augmentation du chiffre d'affaire sera lié à l'engagement de personnel supplémentaire »*.

Selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère n'est pas compromis.

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

La société est en place depuis plus de 30 ans. Le déménagement permet de conserver les emplois et de les pérenniser dans la mesure où, dorénavant, Stassen Vin & Cie sera propriétaire du bâtiment de la rue de Battice.

Le transfert d'activité améliorera les conditions de travail des travailleurs, le nouveau bâtiment étant plus approprié à l'activité (plain pied, possibilité d'utiliser un transpalette, nouveau système de chauffage et de climatisation).

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 projet sera situé le long de la rue de Battice qui permet d'accéder immédiatement au centre d'Aubel. L'environnement bâti comprend essentiellement des commerces. Il n'y a pas d'habitat. La configuration des lieux n'est pas propice à l'usage des modes de transports doux (pas de piste cyclable, peu d'aménagements piétons). Le site est desservi par deux lignes de bus. Il est plus que vraisemblable que les chalands se déplaceront vers le magasin en voiture.

L'Observatoire constate cependant que l'assortiment proposé est adéquat à l'endroit concerné, une partie des produits vendus par Stassen Vins et Cie étant volumineuse.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le projet s'inscrit dans le cadre de l'extension d'un magasin qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Un parking de plus de 25 emplacements est prévu (contre 2 places actuellement). Les voiries sont suffisamment équipées pour recevoir le charroi généré par une surface commerciale qui par ailleurs est existante puisqu'il s'agit de réaffecter une cellule vide.

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

## **3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES**

---

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet les respecte ou qu'il est sans impact. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

## **4. CONCLUSION**

---

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne la modification importante de la nature des activités d'un établissement de commerce de détail existant à l'endroit concerné. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'implantation d'un magasin d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Aubel.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce