

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.124

SH

Le 1^{er} juin 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la modification importante de la nature d'une activité commerciale (SCN 1311 m²) au sein d'un ensemble commercial de 2 cellules (2609 m²) à Herstal

Implantation d'un magasin Totem (semi-courant léger) à la place d'un Intermarché (courant)

Brève description du projet

Projet : Transformation (aménagement de l'espace intérieur) d'un bâtiment anciennement occupé par Intermarché dans le but d'y installer un magasin de vente d'articles pour la maison et la personne de type Soft Discount (SCN 1311 m²). Le bien s'inscrit dans un ensemble de 4 commerces : 2 surfaces destinées à la vente (Totem – objet de la demande – et Trafic) et 2 cellules destinées à l'Horeca.

Localisation : Rue Arnold Delsupexhe, 36 d 4040 Herstal Province de Liège

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC : Pour les achats de type semi-courant léger, la commune de Herstal fait partie du centre de bassin de consommation de Liège (54 communes pour le bassin de consommation). Le SRDC indique que le bassin de Liège présente une situation d'équilibre pour ce type d'achats. Le projet se situe à Herstal, dans le nodule « Basse Campagne », qui est classé comme nodule de soutien de l'agglomération de Liège

Demandeur : Totem SPRL

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Référence légale : article 91, al. 3, du décret du 5 février 2015

Date de réception du dossier : 12 avril 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 10 juin 2016

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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 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 conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré la modification importante de la nature de l'activité commerciale au sein d'un ensemble commercial existant au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 12 avril 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 1^{er} juin 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de trois représentants du demandeur ainsi que de l'architecte a eu lieu ce même jour ; que la commune de Herstal y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas présentée ;

Considérant que le projet consiste en la transformation (aménagement de l'espace intérieur) d'un bâtiment anciennement occupé par Intermarché dans le but d'y réaliser un magasin de vente d'articles pour la maison et la personne de type Soft Discount (SCN 1311 m²) ; que le bien s'inscrit dans un ensemble de 4 commerces : 2 surfaces destinées à la vente (Totem – objet de la demande – et Trafic) et 2 cellules destinées à l'Horeca ;

Considérant que, pour les achats de type semi-courant léger, la commune de Herstal fait partie du centre bassin de consommation de Liège (54 communes) ; que le Schéma Régional de Développement Commercial indique que le bassin de Liège présente une situation d'équilibre pour ce type d'achats ; que, en outre, le projet s'implante dans le nodule « Basse Campagne » qui est classé comme nodule de soutien de l'agglomération de Liège au SRDC ; que ce dernier effectue des recommandations en ce qui concerne ce type de nodule (cf. p. 86 du SRDC) ; que, enfin, le nodule est situé dans une des principales agglomérations identifiées par le SRDC (Liège), lequel met en évidence ses forces et ses faiblesses (cf. p. 82 du SRDC) ;

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 ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

La demande vise à implanter un magasin Totem (achats semi-courant légers) à la place d'un Intermarché (achats courants). Il ressort des éléments figurant dans le dossier administratif ainsi que de l'audition que, en réalité, le magasin est déjà fonctionnel. Il s'agit dès lors de procéder à une régularisation. Le demandeur a manifestement devancé la décision de l'autorité compétente quant à son implantation à Herstal. Il ressort de l'audition que plusieurs éléments ont conduit au développement de l'activité préalablement à la délivrance du permis sollicité (méconnaissance de la réglementation tant dans le chef des demandeurs que des autorités communales, raisons économiques). Toutefois, l'Observatoire comprend les motivations du demandeur qui ne voulait aucunement manquer la possibilité de s'implanter à Herstal. Il précise par ailleurs que son avis ne saurait être infléchi par le poids du fait accompli.

L'Observatoire du commerce, estime quant au fond, que l'implantation du magasin à l'endroit concerné (proximité d'un axe important et d'un parc commercial, mixité des fonctions commerciale, résidentielle et industrielle, occupation d'un bâtiment existant) à l'endroit concerné par la demande est pertinente. Il est par conséquent favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

La demande concerne l'implantation d'un enseigne neuve en Wallonie. Il s'agit de « Totem » qui propose des articles d'art créatifs, de décoration, de couture et du petit mobilier à des prix accessibles. Dès lors, il s'agit de favoriser l'accès au marché d'un nouveau prestataire de service qui permettra le développement d'une nouvelle offre commerciale, ce qui correspond à l'objet de ce sous-critère. L'Observatoire du commerce considère dès lors que ce dernier est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il s'agit d'implanter une enseigne qui n'existe pas encore en Wallonie. Par conséquent, le projet n'est pas de nature à entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité mais au contraire de développer un projet spécifique.

L'Observatoire estime par conséquent que le projet répond à ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

- Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le magasin est situé dans un ensemble commercial existant. Il est donc proche de commerces déjà en place mais également de bâtiments résidentiels voire industriels (proximité d'Intradel et de l'incinérateur de déchets Uvélia). Par ailleurs, il ne s'agit pas de créer une nouvelle cellule commerciale puisque le magasin prend place dans un bâtiment qui était dévolu au commerce de détail. Par conséquent, l'Observatoire du commerce estime que l'objet de la demande n'est pas de nature à entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines, ces dernières demeurant inchangées. Ce sous-critère est favorablement rencontré.

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

Le magasin prend place dans une cellule anciennement occupée par Intermarché. La demande permet ainsi d'éviter un vide locatif, voire d'éviter la création d'une friche commerciale. Elle est par ailleurs conforme au SRDC selon lequel il faut permettre « *le renouvellement et la rénovation des équipements au sein des nodules de type « soutien d'agglomération » (Rocourt, Basse Campagne et Bonnelles) et de type « spécialisé dans l'équipement léger ».*

Par ailleurs, l'objet de la demande est conforme au plan de secteur, puisque la zone d'activité économique mixte est destinée aux activités, notamment, de distribution (article 30 du CWATUP), ainsi qu'au schéma de structure communal.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort de l'audition que trois personnes en équivalent temps plein travaillent pour Totem. Des engagements supplémentaires pourraient avoir lieu en fonction de l'évolution du chiffre d'affaire.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le demandeur s'engage à respecter la législation en vigueur.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le bâtiment concerné s'inscrit à proximité d'immeubles destinés à l'habitat. Le site est aisément accessible en voiture car implanté directement à front d'une voie importante et fort fréquentée. Par ailleurs, il est bien desservi par les transports en commun (bus) et est situé à proximité d'un Ravel.

L'Observatoire du commerce considère par conséquent que le projet ne présente pas d'impact par rapport à ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le magasin occupe un bâtiment existant bénéficiant actuellement des infrastructures suffisantes pour une bonne accessibilité. Par ailleurs, l'enseigne est plus spécialisée que ne l'était l'ancien occupant (Intermarché – achats de type alimentaire) et, dès lors, générera moins de flux de circulation. Enfin, un parking de 80 places est mis à disposition du public.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a estimé, à la suite de l'analyse qu'il a effectuée, que les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales étaient globalement rencontrés. Cela provient notamment du fait que la cellule est existante et de la bonne localisation de celle-ci. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard des critères énumérés ci-dessus.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce estime que le projet est opportun à l'endroit concerné. Il a également émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des quatre critères. Il émet par conséquent un **avis favorable** en ce qui concerne la demande de permis intégré sollicité (implantation d'un magasin « Totem » à la place d'un « Intermarché » dans un ensemble commercial existant).



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce