

# AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.293

SH/CRi

Le 20 décembre 2016

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour la modification importante de la nature des activités commerciales dans un bâtiment commercial existant à Herve

Recouvrement de façades, placement d'enseignes et implantations d'un magasin de cuisines dans un bâtiment existant

### Breve description du projet

---

Projet : Un permis intégré est sollicité :  
- *volet commercial* : implantation d'un magasin de cuisine dans un bâtiment existant pour une SCN de 2.000 m<sup>2</sup>. Le bâtiment est inoccupé depuis plusieurs mois (ancien DEMA) ;  
- *volet environnement* : interventions sur le bâtiment existant afin qu'il soit adapté au projet (recouvrement de la façade par un bardage incluant l'enseigne du magasin, remplacement de l'enseigne sur le portique à rue et placement de quatre drapeaux fixes à rue).

Localisation : Route de Herve, 112A 4651 Battice - Province de Liège

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

Situation au SRDC : Le projet ne se situe pas dans un nodule identifié par le SRDC. Selon Logic, le projet se situe dans le nodule « Route de Herve » classé comme nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd. Le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC. La Commune de Herve est localisée dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants lourds (35 communes). Le SRDC indique une situation de forte sous-offre pour ce type d'achat dans le bassin de consommation concerné.

Demandeur : Vincent Copée

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 9 décembre 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 7 janvier 2017

Autorité compétente : Collège communal de Herve

\*\*\*\*\*

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 1er 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 pour la modification importante des activités commerciales dans un ensemble commercial existant transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 9 décembre 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 décembre 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la Commune de Herve y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représentée ;

Considérant que la demande vise à modifier de manière importante la nature des activités commerciales dans un bâtiment existant ; qu'il s'agit d'implanter un magasin de cuisines dans un immeuble anciennement occupé par DEMA (outillage, bricolage) ; que le projet présente une SCN de 2.000 m<sup>2</sup> ;

Considérant que des achats de type semi-courant lourd sont envisagés dans le cadre du projet ; que pour ce type d'achats la commune de Herve fait partie du bassin de consommation de Liège (35 communes), lequel présente une situation de sous-offre selon le SRDC ;

Considérant que Logic indique que le projet est localisé dans le nodule commercial « Route de Herve » qui est classé comme nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente spécialisée dans l'équipement semi-courant lourd, composée d'un nombre restreint de grands points de vente, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisé par une dynamique forte (pas ou peu de cellules vides et part de grandes enseignes variable). Le plus souvent complémentaire de l'offre existante.	<p>Conservier la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger ».</p> <p>Favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes.</p>

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le 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

Le projet vise à implanter un magasin de cuisines dans un bâtiment existant. Il s'agit d'un commerce proposant des achats de type semi-courant lourd prévu dans une cellule préalablement occupée par un magasin DEMA, également spécialisé dans le semi-courant lourd. Par ailleurs, il ressort du formulaire Logic que le projet est situé dans un nodule spécialisé dans ce type d'achat et que, partant, il est conforme aux recommandations qu'effectue le SRDC pour ce type de nodule (« *conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger »* »).

Par ailleurs, l'objet de la demande se situe le long d'une nationale (N3) dans un contexte marqué par la présence d'autres commerces, d'un peu d'habitat et de service. L'Observatoire remarque la présence de bâtiments qui présentent une typologie similaire à celle du projet. Il estime que la localisation pour l'implantation d'un magasin de cuisines à cet endroit est pertinente.

Il ressort en outre de l'audition qu'il s'agit de relocaliser, sous un autre nom, un magasin de cuisines ne pouvant plus être exploité sous l'enseigne Ixina. L'ensemble des emplois de ce magasin, situé à Verviers, seront transférés sur le site de Battice. Le magasin Ixina de Verviers sera fermé.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est 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

Il s'agit de remplacer des achats semi-courants lourds par des achats du même type. Il ressort par ailleurs de l'audition qu'il n'y a pas beaucoup de cuisinistes dans les environs. En outre, il s'agit d'implanter une nouvelle enseigne (Cuisitime). Ainsi, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise l'accès au marché de nouveaux prestataires de service et qu'il permettra de contribuer au développement de la mixité commerciale.

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

##### - Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il s'agit d'implanter un magasin de cuisine dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd. Le projet s'inscrit adéquatement dans ce type de nodule et répond aux recommandations formulées par le SRDC. Par ailleurs, la commune de Herve se trouve dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achats (35 communes). Le SRDC indique que le bassin présente une situation de forte sous-offre pour ce type d'achats. Par ailleurs, il ressort de l'audition qu'il n'y a pas beaucoup de

cuisinistes dans l'environnement proche du projet. Ainsi, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas de nature à engendrer un risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

L'Observatoire du commerce considère que le projet rencontre ce sous-critère.

## 2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est localisé le long d'une nationale reliant Herve à Battice, ces deux entités étant distantes d'environ 2 kilomètres à vol d'oiseau. Selon l'Observatoire, ce type de localisation est adéquat pour les commerces qui proposent un approvisionnement de type semi-courant lourd. Il estime en effet que ce type d'achat permet de justifier une implantation en dehors des centres villageois.

En outre, la portion de voirie concernée est marquée par la présence de bâtiments commerciaux mais également d'un peu d'habitat voire de service (banque). Par ailleurs, il s'agit d'occuper un bâtiment qui était déjà occupé par un commerce (même fonction et même type d'achats).

Selon l'Observatoire du commerce, le projet respecte ce sous-critère.

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

Selon le vade-mecum, « *l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.)* »<sup>1</sup>.

Le projet se situe en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur. En vertu de l'article 30 du CWATUP, le projet ne semble pas conforme à la destination générale de la zone. Cependant, il s'implante dans un bâtiment existant, lequel comportait auparavant une fonction commerciale (magasin de bricolage, d'outillages). Il s'agit d'une réoccupation qui permet d'éviter le maintien d'une friche commerciale.

En outre, l'objet de la demande se situe, selon le formulaire Logic, dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd. Le magasin projeté s'inscrit adéquatement dans ce type de nodule puisqu'il s'agit de vendre des cuisines. Le demandeur précise en outre lors de l'audition que la commune de Herve n'est pas opposée au projet.

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

## 3. La politique sociale

### - *La densité d'emploi*

Le demandeur explique, lors de l'audition, le contexte dans lequel s'inscrit le projet. Il précise, qu'à brève échéance, il ne disposera plus de la franchise nécessaire pour exploiter son commerce à Verviers (cuisines Ixina) et qu'il ne peut continuer ses activités sur le site. Le magasin de Verviers cessera d'exister. Ainsi, l'objectif de la demande vise à maintenir une activité commerciale à un autre endroit et sous une autre enseigne tout en conservant l'ensemble du personnel actuellement occupé à Verviers (soit 10 emplois directs à temps plein et 6 indépendants).

<sup>1</sup> SPW, DGO6, Vade-mecum pour une politique des implantations commerciales en Wallonie, 2015, page 84.

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

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

Il ressort du dossier administratif et de l'audition qu'un des objectifs du projet est de maintenir l'emploi qui existe dans le magasin actuellement exploité par le demandeur. Certaines personnes sont en service depuis plusieurs années.

Le projet respecte, selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère.

#### 4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Selon le vade-mecum relatif à la politique des implantations commerciales en Wallonie, « *ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de : favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services [et] de promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun. Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux* »<sup>2</sup>.

Le projet s'inscrit dans un contexte plutôt hétérogène en termes de fonctions (commerces, habitat). Dans la mesure où il s'agit d'un magasin de cuisine, il est peu probable que les chalands s'y déplacent par d'autres moyens que la voiture.

L'Observatoire estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le bâtiment concerné par la demande est existant et s'inscrit dans un contexte urbanisé présentant les infrastructures nécessaires à son accessibilité. Aucun aménagement supplémentaire n'est donc prévu à cet égard.

Le site est à front d'une nationale et est facilement accessible. Dans la mesure où le bâtiment était auparavant occupé par un magasin de bricolage, le projet ne sera pas de nature à augmenter le charrois (il est même prévisible qu'il diminue). L'Observatoire estime également que l'offre en matière de stationnement est suffisante pour le type de commerce envisagé. Enfin, le site est desservi par les transports en commun.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère puisqu'aucun aménagement supplémentaire ne doit être réalisé pour assurer l'accessibilité au magasin.

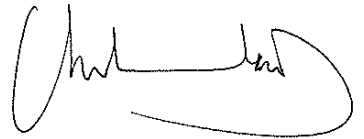
<sup>2</sup> SPW, *Op. cit.*, p. 86.

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, constate que le projet répond favorablement à l'ensemble de ceux-ci. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard de ceux-ci.

### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de la demande. Il a également émis une évaluation globale positive du projet. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne la modification importante de la nature des activités commerciales dans un bâtiment existant à Herve.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce