

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.236
SH

Le 23 août 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial avec extension de la SCN à Hannut

Extension de la SCN d'un magasin de bricolage, création d'un ensemble commercial composé de cellules existantes et implantation d'un commerce de détail (Broze) dans une cellule existante

Brève description du projet

Projet : La demande examinée en première instance comprend un :

- *volet commercial* qui concerne :
 - o l'extension de la SCN du magasin Brico+ Dullaers (vente de produits de bricolage et équipement de la maison – art de la table, articles culinaires, électroménager, décoration) sur une zone actuellement bâtie et occupée par du stockage sous préau ;
 - o l'implantation d'un magasin Broze dans une cellule actuellement inoccupée qui présente une SCN de 1.400 m². Cette cellule se trouve dans le bâtiment Solifo/Pertinea qui comprend 4 cellules au total ;
 - o la création d'un ensemble commercial de 13 cellules existantes (11.652 m²) sur le site avec extension du magasin de bricolage Dullaers (+ 838 m²).
- *volet urbanisme* qui vise à démonter et à déplacer des cloisons, démonter un auvent ancien et couvrir une zone de stockage extérieure.

Le recours vise à corriger une erreur relative à la SCN de l'Intermarché (1.985 m² demandés).

Localisation : Rue de Landen 4280 Hannut

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : Le SRDC ne donne pas d'indication particulière pour la commune d'Hannut. Le projet prévoit des achats de type semi-courant léger (Broze). La commune d'Hannut se situe dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achat (une situation d'équilibre). Des achats de type semi-courant lourd (Dullaers) sont également prévus. La commune d'Hannut se situe dans le bassin de consommation d'Hannut pour ce type d'achats (forte sous offre).

Demandeur : Maison Dullaers

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours des implantations commerciales

Référence légale : Article 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 9 août 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 11 septembre 2017

Autorité compétente : Commission de recours des implantations commerciales

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 l'extension de la SCN d'un magasin de bricolage, la création (régularisation) d'un ensemble commercial composé de cellules existantes et l'implantation d'un magasin dans une cellule existante transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 9 août 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 août 2017 afin d'examiner le projet ; que le dossier a été examiné en première instance par l'Observatoire du commerce ; que dans ce cadre une audition d'un représentant du demandeur, d'un représentant du bureau Géoconsulting, d'un représentant du propriétaire du bâtiment concerné par la demande, du promoteur ainsi que d'un représentant de la commune d'Hannut avait eu lieu le 5 avril 2017 ; qu'il ressort du dossier administratif soutenant la demande en recours qu'il n'y a pas d'élément significatif nouveau qui justifie la tenue d'une nouvelle audition ;

Considérant que la demande comprend plusieurs volets ; qu'il s'agit de construire (régulariser) un ensemble commercial (13 cellules existantes) ; qu'ensuite, une extension d'un magasin de bricolage (838 m²) est sollicitée dans l'une des cellule de cet ensemble ; que, enfin, le projet vise à implanter un magasin Broze dans une cellule actuellement inoccupée (SCN de 1.400 m²) ;

Considérant que des achats de type semi-courant léger (Broze) sont prévus ; que la commune d'Hannut se situe dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achat (54 communes) et que celui-ci présente, selon le SRDC, une situation d'équilibre ;

Considérant que le projet prévoit aussi des achats de type semi-courant lourd (Dullaers) ; que la commune d'Hannut se situe dans le bassin de consommation d'Hannut pour ce type d'achats (6 communes) et que celui-ci présente, selon le SRDC, une situation de forte sous offre ;

Considérant selon Logic, l'objet de la demande se situe dans le nodule de « rue de Landen » qui est classé comme nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations 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 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 la commune d'Hannut a approuvé un schéma de structure communal le 28 août 2012 ;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif qu'un plan intercommunal de mobilité Geer, Hannut et Waremme a été validé par le SPW en novembre 2013 ; que la rue de Landen (N80) y est classée comme réseau de transit (échange rapide et accès au réseau autoroutier) ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ;

Considérant qu'une demande de permis intégré a été introduite; que l'objet de la demande en première instance visait à étendre la SCN d'un magasin de bricolage, à créer un ensemble commercial composé de cellules existantes et à implanter un commerce de détail (Broze) dans une cellule existante ; que l'autorité compétente a octroyé le permis sollicité à condition que les conditions émises par la zone de secours dans son rapport du 3 mars 2017 soient respectées ; que le dispositif du permis reprend de manière précise des surfaces commerciales nettes autorisées dans l'ensemble commercial ; que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission des implantations commerciales à l'encontre de cet octroi ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, 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 la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

Le dossier introduit en première instance visait notamment à reconnaître, sous la forme d'un ensemble commercial, plusieurs cellules. La surface commerciale nette demandée pour la cellule dédiée à l'Intermarché était de 1.985 m². Il ressort des éléments fournis dans le cadre du recours qu'il a été satisfait en tout point à la demande. L'Observatoire n'entend pas remettre en cause le permis octroyé.

L'objet du recours vise à modifier la surface commerciale nette de l'Intermarché. Le recours indique que, en réalité, la surface autorisée pour le magasin Intermarché était, lors de l'introduction du permis, de 2.749 m² et que la surface commerciale indiquée dans la demande n'était pas celle souhaitée.

L'Observatoire estime qu'il s'agit d'une demande différente de celle analysée en première instance. Il s'agit d'étendre une SCN par rapport à ce qui a été demandé et autorisé. Il s'interroge dès lors sur le fait de corriger une erreur matérielle au travers de la procédure de recours plutôt que par une nouvelle demande permis d'implantation commerciale visant l'extension de la surface commerciale nette de l'Intermarché.

L'Observatoire considère quant au fond que les pièces transmises introduites dans le cadre du recours démontrent que le magasin Intermarché disposait des autorisations pour une SCN totale de 2.749 m² (permis socio-économique délivré par le collège communal de Hannut le 13 novembre 2009 visant à étendre une surface commerciale de 1.985 m² pour atteindre une SCN de 2.449 m², déclaration d'extension pour une SCN de 300m²). Il n'entend dès lors pas remettre en cause la surface commerciale nette totale préalablement autorisée soit 2.749 m².



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce