

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.57  
SH/CRI

Le 1<sup>er</sup> mars 2017

**Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités commerciales d'une cellule dans un ensemble commercial existant (SCN 5.166 m<sup>2</sup>) à Herstal**  
**Implantation d'un magasin Cash Express (achats courants-légers et semi-courants lourds) à la place d'un magasin Bel & Bo (achats semi-courants légers)**

## Brève description du projet

---

Projet : Implantation d'un magasin Cash Express (achat-vente de produits d'occasion de tout type à la place d'un magasin Bel & Bo (vêtements)). La cellule concernée par la présente demande est actuellement vide et présente une SCN de 552 m<sup>2</sup> et se situe dans un ensemble commercial de 5.166 m<sup>2</sup>.

Localisation : Rue du Fort, 2 4040 Herstal Province de Liège

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : Le projet se situe dans l'agglomération de Liège, dans le nodule de Basse-Campagne qui est classé comme nodule de soutien d'agglomération. Une offre d'achats semi-courants lourds est envisagée (40 % de la surface). La commune d'Herstal est située dans le bassin de consommation de Liège (35 communes) pour les achats semi-courants lourds. Le SRDC indique qu'il y a une forte sous-offre dans cette catégorie d'achats dans ce bassin. Cash Express propose également des achats de type semi-courant léger pour 60 % de la surface (bassin de consommation de Liège, situation d'équilibre selon le SRDC).

Demandeur : HYPERRION INVEST SPRL

## Contexte de l'avis

---

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 23 janvier 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 21 mars 2017

Autorité compétente : Fonctionnaire 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 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 d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités commerciales d'une cellule dans un ensemble commercial existant transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 23 janvier 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 1<sup>er</sup> mars 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune d'Herstal y a été invitée mais qu'aucun de ses représentants ne s'y est présenté ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature des activités commerciales d'une cellule (SCN 552 m<sup>2</sup>) dans un ensemble commercial existant (SCN de 5.166 m<sup>2</sup>) ; que la cellule concernée était préalablement occupée par un magasin de vêtements (achats semi-courants légers) ; que l'enseigne projetée est un Cash Express qui prévoit un approvisionnement tant en achats semi-courants légers (SCN 332 m<sup>2</sup>) qu'en achats semi-courants lourds (220 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Liège au SRDC ; que celui-ci indique en évidence les forces et faiblesses de cette agglomération :

<b>Forces</b>	<b>Faiblesses</b>
<p>Dynamisme et attractivité suprarégionale du centre principal (hypercentre fort)</p> <p>Offre commerciale équilibrée sur l'ensemble de l'agglomération</p> <p>Vaste marché et potentiel élevé à la base d'une offre variée en termes d'enseignes, de concepts, de natures et de standings</p> <p>Équilibre transfrontalier avec les agglomérations commerciales de Maastricht et Aachen</p>	<p>Taux de vacance élevé dans les centres secondaires de la vallée et dans les marges du centre principal</p> <p>Concentration spatiale et concurrence entre les deux nodules spécialisés dans l'équipement léger (Longdoz-Médiacité et Belle-île)</p> <p>Apparition de pression frontalière notamment au niveau du Limbourg flamand</p>

Considérant que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour l'agglomération de Liège :

- « *Maintenir voire renforcer l'attractivité du centre principal afin de conserver la compétitivité de l'agglomération à l'échelle suprarégionale. Cela passe par une mise à jour constante du centre via notamment une récurrence dans les projets immobiliers d'envergure (possibilités de rénovation des galeries Opéra, projet Grand Poste ...)* ;
- *Pas de nécessité de développer de nouveaux nodules de type « alimentaire » ;*
- *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 »;*
- *Conserver voire renforcer la spécialisation des nodules de type « spécialisé dans l'équipement lourd »;*
- *A moyen terme, l'agglomération de Liège n'a pas besoin de nouveaux nodules non-spécialisés ».*

Considérant que le projet est localisé dans le nodule de Basse-Campagne lequel est classé par le SRDC comme nodule de soutien d'agglomération ; que ledit SRDC décrit ce type de nodule de la manière suivante : « *Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération* » ; que le SRDC effectue également des recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

- *« Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération*
- *Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations*
- *Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun*
- *Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations » ;*

Considérant que le projet envisage une offre d'achats de type semi-courant léger et semi-courant lourd ; que pour les achats semi-courants légers, la commune d'Herstal fait partie du bassin de consommation de Liège (54 communes) ; que le bassin présente une situation d'équilibre pour ce type d'achat ; que pour les achats semi-courants lourds, la commune d'Herstal se situe dans le bassin de consommation de Liège (35 communes) et dans le bassin d'Herstal ; que selon le SRDC, ce bassin présente une situation de forte sous-offre pour ce type d'achats ;

Considérant que la commune d'Herstal dispose d'un schéma de structure communal qui est entré en vigueur le 20 avril 2014 ;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que la commune d'Herstal dispose d'un plan communal de mobilité qui a été adopté en 2009 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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 consiste à implanter un magasin (Cash Express) dans une cellule existante qui était préalablement destinée à de l'équipement de la personne (Bel & Bo) sans intervention sur le bâtiment existant. L'ampleur du projet est modeste par rapport à son environnement commercial direct (ensemble commercial de 5.166 m<sup>2</sup>) ou plus large (nodule important). En outre, l'approvisionnement de Cash Express est composé de produits relevant du semi-courant léger ou du semi-courant lourd et ce, dans créneau commercial très spécifique (achat – vente de produits d'occasion de tout type). Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est adéquat par rapport au mix commercial de la zone. Il considère que les recommandations figurant dans le SRDC en ce qui concerne l'agglomération liégeoise sont respectées puisqu'il s'agit d'une part, de réutiliser une cellule vide et, d'autre part, d'un projet d'une ampleur limitée qui s'inscrit dans les recommandations effectuées par le SRDC pour les nodules de soutien d'agglomération.

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

Cash Express est une enseigne française spécialisée dans l'achat de produits d'occasion qui sont, le cas échéant, réparés pour être revendus. L'enseigne dispose actuellement de 4 magasins en Wallonie<sup>1</sup>. Le projet vise à implanter un de ces magasins dans le nodule de Basse-Campagne à Herstal. Ce nodule est l'un des plus importants de l'agglomération liégeoise et est classé comme nodule de soutien d'agglomération. Il s'agit d'une zone commerciale généraliste qui s'est progressivement développée autour d'un hypermarché Carrefour. Il est composé d'enseignes traditionnelles et propose une offre d'achat classique (alimentaire, bricolage, jouets, sport, électroménager neuf, habillement, etc.). Il ressort du dossier administratif que le type d'activité exercée par Cash Express est assez rare. Il s'agit d'implanter un nouveau concept dans la commune et dans le nodule. En effet, le seul acteur qui propose ce type d'approvisionnement à l'heure actuelle est Cash Converter.

L'Observatoire estime, au vu de ces éléments, que le projet sera de nature à améliorer la mixité de l'offre commerciale, à permettre le recyclage et à assurer une offre à une clientèle moins aisée puisque l'approvisionnement proposé ne semble pas présent à l'endroit concerné par la demande. Le projet est donc, selon l'Observatoire du commerce, de nature à améliorer le mix commercial. Il respecte donc l'objectif de ce sous-critère qui consiste, entre autres, « à favoriser l'accès au marché à des nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce, parmi les différents types d'achat (courants, semi-courants légers ou semi-courants lourds) »<sup>2</sup>.

Enfin, le magasin lui-même propose un mix de produits qui n'est pas homogène puisqu'il dépend des objets qui lui sont revendus par des particuliers. Le commerce propose des meubles, de l'électro-ménager, des produits électroniques (petits et gros appareils), de l'outillage, etc.

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

<sup>1</sup> Pour une analyse détaillée des activités de l'enseigne, voyez les pages 22 à 27 du dossier de demande de permis.

<sup>2</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, Vade-mecum, *Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, page 83.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet s'implante à la place d'un magasin de vêtements (semi-courant léger). Il s'agit de remplacer cette offre d'achats par des achats :

- semi-courants légers (multimédia, petit électroménager, bijouterie, etc.) pour 60 % de la surface (soit une SCN de 332 m<sup>2</sup>) ;
- semi-courants lourds (meubles vélos, gros électroménager, etc.) pour environ 40 % de la surface (soit une SCN de 220 m<sup>2</sup>).

Le projet se situe dans les bassins de consommation de Liège, tant pour les achats semi-courants légers que pour les achats semi-courants lourds. Le SRDC indique que le bassin de Liège est en équilibre pour ce qui a trait aux achats semi-courants légers et en situation de forte sous-offre pour les achats semi-courants lourds. Le dossier administratif indique que la modification d'achat projetée est négligeable (0,38 % pour le nodule) et sans conséquence sur l'équilibre entre les différents types d'achats existants. Cet aspect sera renforcé par le fait que l'approvisionnement proposé par l'enseigne est spécifique (marché de l'occasion), ce qui implique une zone de chalandise souvent plus large.

La cellule concernée par la demande est de taille modérée (SCN 550m<sup>2</sup>) et se situe dans un ensemble commercial d'une SCN de 5.166 m<sup>2</sup>. Compte tenu de l'assortiment proposé et de l'ampleur modérée du projet, l'Observatoire du commerce estime que celui-ci n'est pas nature à risquer d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité. Il estime que ce sous-critère est rencontré.

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 s'inscrit dans un pôle commercial très important de l'agglomération liégeoise lequel s'est développé au pied de la E40 et le long d'un des axes routiers principaux de la zone (N671) pour s'infiltrer dans le tissu bâti existant. Le projet s'inscrit donc dans un environnement caractérisé par des commerces mais il est également proche d'immeubles dédiés à l'habitat. Par ailleurs, l'endroit présente également des plages non urbanisées mais potentiellement constructibles car en zone d'habitat au plan de secteur. Enfin, la fonction proposée est projetée dans un bâtiment qui était préalablement destiné à du commerce.

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>3</sup>.

Le nodule de Basse-Campagne se situe en périphérie de l'agglomération liégeoise, entre Herstal et Oupeye. Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur, laquelle permet l'implantation d'activités de distribution pour autant qu'elles soient compatibles avec le voisinage et qu'elle ne mette pas en péril la destination de la zone. Le projet n'entraîne pas la création d'une unité

<sup>3</sup> SPW, *Op. cit.*, page 84.

commerciale puisqu'il s'agit de réaffecter un bâtiment commercial existant à du commerce. Il sera dès lors sans impact sur la zone considérée par rapport à la situation antérieure.

La commune d'Herstal dispose en outre d'un schéma de structure communal. Le projet s'implante en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation, les activités commerciales étant admises dans ce type de zone.

Enfin, le projet vise à occuper une cellule vide, ce qui permet d'éviter un vide commercial peu amène.

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

### 3. La politique sociale

#### - La densité d'emploi

Le nouveau magasin Cash Express emploierait 8 personnes (6 ETP et 2 mi-temps). L'enseigne Bel & Bo qui occupait auparavant les lieux employait 5 personnes et a été déplacée à Haccourt. Il y a par conséquent création nette d'emplois.

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

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

Il ressort du dossier administratif que les emplois seront exercés sous l'égide de la commission paritaire 201 et dans le respect des conventions collectives du secteur. En outre, les emplois seront exercés dans un bâtiment remis à neuf qui offrira de meilleures conditions en matière de confort et de sécurité.

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>4</sup>.

L'ensemble commercial est aisément accessible en voiture vu son positionnement le long de la N671, un des axes principaux de l'entité. Il est à proximité immédiate de l'autoroute E40 et d'un rond-point effectuant la liaison entre les deux (commerce – autoroute). La cellule concernée par la demande est située le long d'une route (N671) et à proximité de bâtiments dévolus à l'habitation. En outre, la commune d'Herstal bénéficie d'un réseau de transport diversifié (routes, autoroutes, 16 lignes de bus, lignes de train). Bien que le site bénéficie d'une excellente accessibilité en transport en commun, il est cependant peu vraisemblable que l'essentiel des chalands s'y rende par des modes de transport doux. La configuration de l'ensemble commercial montre qu'il s'est développé sur le modèle du tout à la voiture ce qui est confirmé par l'extrait du plan communal de mobilité figurant dans le dossier de demande de permis (cf. p. 80). Il semblerait néanmoins que, dans le cadre de ce plan, des mesures ont été réalisées et que d'autres seront envisagées afin d'améliorer l'accessibilité du site depuis le Sud tout

<sup>4</sup> Vade-mecum, *Op. cit.*, p. 86.

en ne négligeant pas l'aspect multi modal compte tenu de la structure urbaine (amélioration de la performance des transports en commun et des cheminements pour modes doux).

L'Observatoire du commerce estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

L'ensemble commercial est existant, il s'agit d'occuper une cellule vide. Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à une bonne accessibilité en voiture (cf. sous-critère mobilité durable). Il est également pourvu de 4 accès/sorties. Il est probable que l'enseigne Cash Express ne soit pas de nature à accroître de manière significative le charroi existant sur le réseau. En outre, l'ensemble commercial concerné bénéficie d'un vaste parking commun de 195 places dont 26 se situent de manière quasi privative sur la parcelle visée par Cash Express.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère puisque aucun aménagement supplémentaire ne doit être réalisé pour assurer l'accessibilité à l'ensemble commercial.

### 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 y répond favorablement ou de manière neutre. 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 d'une cellule (implantation d'un magasin d'achat – vente de produits d'occasion à la place d'un magasin de vêtements) dans un ensemble commercial existant à Herstal.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce