

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.131

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/HUY031/PIC/CFN/GPR/2018-0010

Le 21 mars 2018

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un magasin Action à Huy

Projet de modification importante de la nature commerciale d'une cellule d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

La présente demande de permis d'implantation commerciale concerne la réoccupation d'un bâtiment commercial existant, suite au départ de l'enseigne JouéClub, par l'enseigne Action, avenue de l'Industrie (N90) au n°30 à Tihange (Huy).

Le projet d'Action (772 m² net de vente) est inséré dans un complexe commercial existant. La demande de permis d'implantation commerciale porte en conséquence sur un total de 5.398 m² net de vente.

Le dernier permis socio-économique qui couvre le complexe commercial comprend les différents magasins existants avec leurs surfaces nettes de vente. Les différences sont faibles entre la situation de droit de ce dernier permis et la situation existante, et aucune régularisation n'est à épingle.

Pour Leen Bakker, la surface nette mise en œuvre est un peu inférieure à celle du permis socio-économique.

Le projet implique la réoccupation complète du bâtiment existant par Action, à l'aide d'aménagements intérieurs mineurs (sans nécessité de permis d'urbanisme).

Localisation : Avenue de l'Industrie 30 à Tihange, commune de Huy.

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

Situation au SRDC :

Le projet est localisé à Tihange, commune de Huy, reprise dans le bassin de consommation de Huy pour les achats courants et les achats semi-courants légers. Ainsi, le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour ces 2 courants d'achats.

Par ailleurs, le projet est localisé au sein du nodule commercial de Tihange répertorié dans le formulaire Logic comme étant un nodule de soutien de (très) petite ville.

Demandeur : Carroquad

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Référence légale</u> :	Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015
<u>Date de réception du dossier</u> :	2 février 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	31 mars 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	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, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce 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 de l'activité commerciale d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Huy transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 2 février 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 mars 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été invité pour présenter le projet ; que la commune de Huy a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet concerne un changement de nature commerciale d'une cellule commerciale précédemment occupée par JouéClub ; que le projet prévoit de réoccuper cet espace vide d'une surface commerciale nette de 772 m² par un magasin Action ; que le projet prend place au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 5.398 m² à Tihange, commune de Huy

Considérant que le projet se localise à Tihange, commune de Huy ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Huy au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats courants et les achats semi-courants légers ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour ces 2 courants d'achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet localisé au sein du nodule commercial de Tihange répertorié comme étant un nodule de soutien de (très) petite ville ;

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

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de modifier la nature commerciale de l'ensemble commercial tel que prévu par le projet. Il considère en effet que le projet vise notamment à combler une cellule vide, qu'il est cohérent avec les recommandations du SRDC et qu'il favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Huy.

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

Le projet consiste en la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Tihange. Autrefois occupé par un magasin de jouet, le projet vise à réoccuper cet espace de 772 m² net par l'enseigne Action.

L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que l'enseigne Action n'était pas encore présente au sein du bassin de consommation de Huy. L'Observatoire du commerce estime donc que le projet favorise l'accès au marché à un nouveau prestataire de service qui pourra aider au développement d'une offre commerciale plus variée au niveau des achats semi-courants légers.

L'Observatoire du commerce considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se localise à Tihange, commune de Huy, au sein du bassin de consommation de Huy pour les achats courants et semi-courants légers. Le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour ces deux courants d'achat.

Au vu de l'ampleur relativement modérée de la modification projetée, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne vient pas mettre à mal les équilibres présents au sein du bassin de consommation de Huy. Dès lors, le projet évite le risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. L'implantation commerciale telle que prévue par le projet est donc conforme à la législation. En outre, le site du projet est couvert par un schéma d'orientation locale (anciennement plan communal d'aménagement). Ce document localise le projet au sein d'une zone artisanale et commerciale ce qui renforce la cohérence d'une implantation commerciale à cet endroit.

Dans les faits, le projet s'implante dans une zone dédiée aux commerces d'une taille trop élevée pour s'implanter dans l'hypercentre de Huy. En face de cette zone commerciale s'étend le site de la centrale nucléaire de Tihange à vocation économique alors qu'à l'arrière, on retrouve une zone résidentielle assez importante.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas en péril l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines à Tihange. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce constate que le projet respecte les orientations communales préconisant le développement de commerces à cet endroit du territoire hutois.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce estime que le projet est également cohérent avec les recommandations du Schéma régional de développement commercial. Le projet s'implantant dans un nodule de soutien de (très) petite ville, l'Observatoire du commerce considère que le projet vient en effet renforcer ce nodule en vue de soutenir l'offre commerciale de l'hypercentre de Huy.

Enfin, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que la cellule précédemment occupée par JouéClub est actuellement vide. Le projet vise donc à combler une cellule vide et éviter ainsi la création d'une friche commerciale le long d'un axe particulièrement fréquenté.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le projet d'établissement d'Action, à la place du magasin de jouets, permettra de réaliser des embauches, de 4 employés à temps plein et 9 à temps partiel. Il ressort de l'audition du représentant du demandeur que le nombre d'emplois projetés est légèrement supérieur aux normes utilisées par l'enseigne Action.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le personnel d'Action ressortira de la commission paritaire 311. Le demandeur s'engagera à respecter la législation sociale en vigueur.

L'Observatoire du commerce n'a donc pas de remarque par rapport à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet est visible et accessible depuis l'Avenue de l'Industrie (Ngo), une artère urbaine donnant accès par le sud-est à l'agglomération de Huy, côté droit de la Meuse vers Liège.

Pour les utilisateurs de transports en commun, un arrêt de bus des TEC est situé à une centaine de mètres du site projeté, sur la Grand Route (arrêt Malles-Terres), et est desservi par plusieurs lignes. Les modes doux sont également favorisés grâce à la présence d'une piste cyclable des deux côtés de l'avenue de l'Industrie.

Malgré une implantation commerciale périphérique au centre-ville de Huy qui devrait générer une mobilité essentiellement motorisée, force est de constater qu'il existe des alternatives crédibles à l'utilisation exclusive de la voiture.

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

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Au niveau de Tihange et du site projeté, l'Avenue de l'Industrie dispose de deux bandes de circulation, les capacités de stockage et de gabarit de la voirie sont suffisantes pour supporter les flux existants et prévus. Pour les entrées vers le complexe commercial, une bande centrale de sélection assure la sécurité du tourne-à-gauche. Les sorties quant à elles se réalisent par l'arrière du site, sur la rue Albert Legrand.

Le remplacement du magasin de jouets par l'enseigne Action au sein du complexe commercial reste dans le domaine des achats semi-courants légers et ne devrait pas engendrer de grandes modifications au niveau des flux de trafic générés.

Le projet ne nécessitera vraisemblablement pas de travaux d'aménagement pour améliorer l'accessibilité au site.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont rencontrés. Il émet donc une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un commerce au sein d'un ensemble commercial à Huy.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce