

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.316

SH/CRI

Réf. DGO6 : DIC/HELo51/PI/2018-0149

Réf. DGO4 : Fo215/62051/PIC/2018.2/E35831/BM

Réf. Commune : NF/PIC-2018-001

Le 18 juillet 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un établissement de commerce de détail situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Herstal

Implantation d'un magasin de meubles de jardin (SCN de 1.622 m²) dans une cellule existante

Brève description du projet

Projet : l'implantation d'un magasin de meubles de jardin haut de gamme pour une SCN totale de 1.622 m² dans un bâtiment existant laissé à l'abandon depuis plusieurs mois. A côté de cette cellule, il y a un magasin Totem (SCN de 1.311 m²) qui forme, avec le projet, un ensemble commercial d'une SCN totale 2.933 m².

Localisation : Rue Arnold Delsupexhe, 20 4040 Herstal (Province de Liège)

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

Situation au SRDC : Agglomération de Liège, nodule Basse-Campagne. Le projet prévoit des achats semi-courants lourds (1.622 m²). Il se situe dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achats (forte sous offre).

Situation au SDC : zone d'activité économique mixte

Demandeur : Herstal Invest S.A.

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 91, al. 3, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 26 juin 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 24 août 2018

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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'implantation avec extension d'un magasin situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 27 juin 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 juillet 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de trois représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune d'Herstal y a été également invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à implanter un magasin de meubles de jardin haut de gamme dans un bâtiment (SCN de 1.622 m²) ; que le projet forme avec le magasin Totem contigu (SCN de 1.311 m²), un ensemble commercial d'une SCN totale de 2.933 m² ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants lourds (SCN 1.622 m²) ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège pour ce type achats (situation de forte sous offre selon le SRDC). ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Liège au SRDC, lequel met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

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

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour cette agglomération :

- « *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 Boncelles) 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 situé dans le nodule commercial de Basse-Campagne (113 commerces) qui est classé en tant que nodule de soutien d'agglomération ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
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	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 la commune d'Herstal dispose d'un SDC et que le projet s'y trouve en zone d'activité économique mixte ;

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 meubles de jardin haut de gamme dans une cellule existante. Le site est situé à Herstal, dans le nodule de Basse Campagne (nodule de soutien d'agglomération).

Selon l'Observatoire, dans la mesure où le bâtiment était auparavant dédié à une fonction commerciale et qu'il s'agit de développer des achats semi-courants lourds dans un environnement mixte du point de vue des fonctions, le projet est admissible à l'endroit concerné. Par ailleurs, le projet bénéficie d'une accessibilité au réseau routier et autoroutier qui est particulièrement exceptionnelle pour couvrir une zone de chalandise étendue.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné.

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

Overstock est une enseigne flamande qui vend uniquement des meubles de jardin haut de gamme. L'Observatoire constate, sur la base des informations fournies lors de l'audition (fascicule de présentation des produits), que les articles proposés sont différents des meubles jardin que l'on trouve dans les commerces traditionnels. Ce type d'offre semble ne pas être actuellement disponible dans l'agglomération liégeoise. Le projet permet l'accès à un nouveau prestataire de service. Il assure également une mixité commerciale au sein de l'ensemble qu'il forme avec Totem (équipement de la personne). Il y a également à proximité du projet un coiffeur, un restaurant ou encore un magasin d'optique).

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet vise de l'équipement lourd, assortiment qu'il est moins pertinent de développer en centre-ville. L'implantation du magasin n'est pas de nature à induire, selon l'Observatoire du commerce, un impact sur l'offre de proximité d'autant plus qu'il s'agit de la première implantation de celle-ci en région liégeoise. Selon l'Observatoire du commerce, une rupture d'approvisionnement de proximité n'est pas à craindre. Il estime que ce sous-critère est respecté.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le magasin constitue, avec le commerce Totem, un ensemble commercial situé dans le nodule commercial de Basse Campagne qui comprend 113 magasins. La fonction commerciale est donc bien représentée. Par ailleurs, le projet est proche de bâtiments résidentiels voire industriels (proximité d'Intradel et de l'incinérateur de déchets Uvéla). De plus, 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. Le projet ne modifie donc pas l'équilibre des fonctions en présence. 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 projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Les activités de distribution y sont admises (article D.II.29 du CoDT) sans conditions spécifiques. Le SDC indique également que le projet s'implante en zone d'activité économique mixte.

L'Observatoire du commerce fait par ailleurs remarquer que le magasin prend place dans une cellule anciennement occupée par un Trafic et inoccupée depuis plusieurs mois. La demande permet ainsi de supprimer une cellule vide, voire d'éviter la création d'une friche commerciale. Elle est par ailleurs conforme au SRDC selon lequel il faut, pour l'agglomération liégeoise, 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 »*. Elle est également en adéquation avec les recommandations du SRDC relatives aux nodules de soutien d'agglomération (grâce notamment au fait de prévoir du semi-courant lourd, ce qui permet d'assurer l'équilibre avec le centre principal d'agglomération).

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le magasin permettra la création de 4 emplois à temps plein et de 4 emplois à temps partiel. Cela n'est pas cohérent avec ce qui a été évoqué lors de l'audition, le représentant du demandeur ayant spécifié que les magasins Overstock emploient 4 personnes au maximum par point de vente.

L'Observatoire du commerce estime, quelle que soit l'hypothèse, que le nombre d'emplois créés est acceptable. Le modèle d'exploitation d'un magasin comme Overstock est basé plutôt sur du showrooming, ce qui nécessite beaucoup d'espace afin de présenter des produits encombrants mais peu de personnel (vendeur essentiellement, il n'y a pas de volet « conception »).

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

Note de minorité :

Un membre ne partage pas ce point de vue. Il estime que le rapport entre l'étendue de la surface commerciale et le nombre d'emplois est trop faible. Le projet se situe dans une polarité commerciale importante qui permet un potentiel d'emplois bien plus important. Il estime que le projet ne respecte pas ce sous-critère mais que cela n'est pas de nature à remettre en cause le projet.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce se base sur l'argumentaire développé par le demandeur dans le formulaire Logic pour conclure que ce sous-critère est respecté.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le bâtiment concerné par la demande s'inscrit à proximité d'immeubles destinés à l'habitat (en face du projet). Le site est aisément accessible en voiture car implanté directement à front d'une voirie importante et fort fréquentée. En effet, le projet est situé près des grands axes autoroutiers de Liège (E40 et E25). L'accès au centre commercial peut donc se faire par l'autoroute en empruntant les sorties vers Herstal mais également par la N671 qui ceinture le projet. L'accès à l'ensemble commercial formé par Totem et Overstock peut s'effectuer à pied (trottoir de part et d'autre de la voirie, proximité du ravel notamment) ou via le réseau des transports en commun très important dans cette commune de l'agglomération liégeoise.

L'Observatoire du commerce considère par conséquent que le projet respecte ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, le site est facilement accessible en voiture et peut l'être par les transports en commun. L'accès au parking par les véhicules s'effectue par la voirie principale (rue Arnold Delsupexhe). La zone de stationnement comprend 33 places (dont 2 pour personnes à mobilité réduite), ce qui semble suffisant.

Il ressort du dossier de demande de permis que, afin de sécuriser l'accès au site, un rétrécissement de l'entrée au parking est prévu par un marquage au sol afin d'éviter que les véhicules l'utilisent à contre sens.

Enfin, le projet est prévu dans un bâtiment commercial existant situé dans un nodule commercial conséquent doté de toutes les infrastructures nécessaires à l'accès et à la circulation. L'implantation d'un magasin de meubles ne justifie pas l'imposition de charges particulières en matière de mobilité à l'endroit concerné. D'ailleurs, ce type de commerce générera certainement moins de passage que le faisait le magasin Trafic.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet les respecte. Un membre de l'Observatoire du commerce a néanmoins estimé que le critère de politique sociale n'était pas rencontré mais que ce non respect ne justifiait pas à lui seul une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères. L'Observatoire du commerce 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 générale du projet. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet **un avis favorable** en ce qui concerne l'implantation d'un magasin de meubles de jardin impliquant la création d'un ensemble d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Herstal.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce