

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.550

JH/cr

Réf. DGO6 : DIC/HUY031/PI/2018-0148

Réf. DGO4 : 40094&D3200/61031/RGPED/2018/9/AUP/ss-PI

Le 19 décembre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à Huy

Projet de construction neuve d'un ensemble commercial dont la surface commerciale nette est supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le groupe Colruyt a ouvert un supermarché à Huy en 1975. Il s'agit d'un vaste site dont le fonctionnement, qui a évolué au fil des ans, ne convient plus aux exigences du distributeur belge.

Le projet vise l'extension du supermarché Colruyt (de 1.998 m² nets à 2.537 m² nets), l'extension et le déplacement de la station-service Dats, l'implantation d'un Dreambaby (608 m² nets) et l'implantation d'un magasin de chaussures Lachapelle (672 m² nets).

Localisation : Chaussée de Dinant 5 à Huy

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat à caractère rural

Situation au SRDC :

D'après les informations disponibles, le projet entrerait dans la catégorie des achats courants et semi-courants légers. A ce titre, il se localise dans le bassin de consommation de Huy en situation d'équilibre pour les achats.

D'après le formulaire « Logic », le projet se localise dans le nodule commercial de Ben-Ahin, nodule spécialisé en équipement semi-courant léger.

Demandeur : Colim scr

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	21 novembre 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	19 janvier 2019
<u>Autorité compétente</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

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 intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Huy transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 21 novembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 décembre 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Huy a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'extension du supermarché Colruyt (de 1.998 m² nets à 2.537 m² nets), l'extension et le déplacement de la station-service Dats, l'implantation d'un Dreambaby (608 m² nets) et l'implantation d'un magasin de chaussures Lachapelle (672 m² nets) à Ben-Ahin, commune de Huy ;

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

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet se localise dans le nodule commercial de Ben-Ahin, nodule spécialisé en équipement semi-courant léger ;

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 vise l'extension du supermarché Colruyt (de 1.998 m² nets à 2.537 m² nets), l'extension et le déplacement de la station-service Dats existante, l'implantation d'un Dreambaby (608 m² nets) et l'implantation d'un magasin de chaussures Lachapelle (672 m² nets).

L'Observatoire du commerce estime que la mixité commerciale et la politique sociale seront favorisées par le projet. En termes d'accessibilité, le demandeur a mis en œuvre les options adéquates pour minimiser l'impact de son projet sur la fluidité du trafic de la Ngo.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet tel qu'il est prévu.

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 vise l'extension du supermarché Colruyt (de 1.998 m² nets à 2.537 m² nets), l'extension et le déplacement de la station-service Dats existante, l'implantation d'un Dreambaby (608 m² nets) et l'implantation d'un magasin de chaussures Lachapelle (672 m² nets).

L'Observatoire du commerce constate que le supermarché Colruyt existe depuis 1975. La station-service Dats est également existante.

Au niveau de l'implantation d'un Dreambaby, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre qu'il s'agit d'un déplacement du « corner » Dreambaby au sein du Dreamland dans le Shopping mosan juste voisin du projet.

Le magasin de chaussures Lachapelle viendra enfin s'implanter dans un nodule commercial spécialisé en équipement semi-courant léger et ne présentant à ce stade que 2 autres commerces de chaussures de standing moins élevé.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mixité commerciale de la commune et du bassin de consommation de Huy. Ce sous-critère est donc rencontré.

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

L'ensemble commercial projeté propose une offre dans la catégorie des achats courants et semi-courants légers. A ce titre, il se localise dans le bassin de consommation de Huy en situation d'équilibre pour ces achats selon le Schéma Régional de Développement Commercial.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce considère que l'offre commerciale projetée est à relativiser dans la mesure où une partie de celle-ci existe déjà sur place.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est 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'habitat à caractère rural au plan de secteur.

Dans les faits, les commerces s'implantent sur un site qui propose déjà une activité commerciale. Le voisinage immédiat du site du projet est également constitué de commerces de telle sorte que l'ensemble commercial envisagé ne peut nuire à son voisinage. Par ailleurs, le site étant déjà urbanisé, il ne saurait pas mettre à mal la destination principale de la zone.

Localisé en périphérie de l'agglomération hutoise, l'Observatoire du commerce estime que le projet est cohérent avec les recommandations du SRDC dans la mesure où ce dernier reconnaît le site du projet comme étant dans le nodule commercial de Ben-Ahin, nodule spécialisé en équipement semi-courant léger.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le cadre de vie des quartiers existants de Huy est préservé et considère donc 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*

En plus d'une extension des activités existantes, l'Observatoire du commerce considère que le projet constitue une opportunité de réorganiser le site.

Le projet vise une densification des activités commerciales sur le site en cohérence avec les recommandations du SRDC. En effet, le projet s'implante au sein d'un nodule commercial spécialisé en équipement semi-courant léger. Cette spécialisation permet de ce fait de justifier l'implantation d'un commerce de chaussures et un commerce de puériculture qui propose notamment des articles semi-courant légers.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Huy. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Actuellement, 59 employés, dont 47 à temps plein, sont occupés dans le supermarché Colruyt de Huy, sous l'égide des commissions paritaires 202 et 119 qui garantissent le respect des conditions de travail et barèmes. Onze emplois nouveaux, dont 8 exercés à temps plein seraient créés suite à l'extension de la surface commerciale.

En ouvrant une nouvelle filiale autonome à Huy, Dreambaby engagerait 10 personnes. De ces 10 nouveaux emplois, 8 seraient exercés à temps plein. Il ressort de l'audition du représentant du demandeur que ces emplois seront des créations nettes dans la mesure où le personnel qui s'occupait du « corner » Dreambaby au sein du Dreamland du Shopping mosan sera réaffecté au sein de ce dernier commerce.

Enfin, le chasseur Lachapelle annonce la création de 5 nouveaux emplois, dont 3 temps pleins (commission paritaire : 201).

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Au vu de l'attractivité commerciale évidente du complexe, l'Observatoire du commerce considère que les emplois existants et à venir sont pérennisés.

Par ailleurs, il apprécie que les emplois envisagés le soient majoritairement à temps plein.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet s'implante dans un nodule commercial connu de l'ensemble des chalands de Huy et favorisant le regroupement des commerces.

Il ressort de l'audition que le projet est accessible en transports en commun via un arrêt de bus situé juste en face du site du projet.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que les chalands se déplaceront essentiellement en voiture pour se rendre à Ben-Ahin mais qu'ils disposent toutefois d'une alternative à cette utilisation exclusive.

Ce sous-critère est donc rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

La Ville de Huy est traversée par la très importante Ngo qui relie Liège et Mons. Entre Ben-Ahin et Namur, cette voirie est classée au niveau 2 de la hiérarchie du réseau viaire qui en comprend 5. Elle remplit les fonctions d'échanges rapides entre le bassin de vie et les autres parties de la région (jusqu'à Liège et Namur) et de liaison entre le bassin de vie et le réseau de niveau 1 (autoroute et N63).

C'est le long de cette voie qu'est situé le supermarché Colruyt : il s'agit en toute logique de l'artère de prédilection des grandes surfaces hutoises. Le site est par conséquent facilement joignable par les consommateurs habitant dans un large rayon autour du quartier commercial dans lequel il s'inscrit, quel que soit leur moyen de transport.

L'ensemble commercial est également accessible par les routes locales qui desservent les autres sections de la ville ainsi que les communes avoisinantes, en particulier lorsqu'elles aboutissent sur la Ngo (N643, N698,...).

Par ailleurs, l'ensemble commercial dispose de 2 accès :

1. Une première entrée et sortie du site est prévue de part et d'autre de la station-service, depuis la rue Joseph Wauters avec une possibilité de tourne-à-gauche pour la sortie. Ceci fait suite à des discussions préalables avec la Ville.
2. Un second accès existe par la Chaussée de Dinant.

Au vu de ce qui précède et dans la mesure où le projet ne prévoit aucune charge spécifique pour la collectivité, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère dès lors 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 et émet donc à l'unanimité une évaluation positive du projet.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension d'un complexe commercial à Huy.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce