

## AVIS n° 1

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce dans une cellule vide et la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Hannut (recours)

Avis adopté le 16/01/2019

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un magasin Aveve dans une cellule commerciale vide pour une SCN de 475 m <sup>2</sup>
<u>Localisation :</u>	Rue de Landen, 86 4280 Hannut (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté
<u>Situation au SDC :</u>	Habitat – Zone mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule commercial Route de Landen (nodule de soutien de (très) petite ville). Bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courant légers (situation d'équilibre) et d'Hannut pour les achats semi-courants lourds (forte sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Aveve N.V.

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	19/12/2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	21/01/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 101,§4, dernier alinéa, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

CRIC : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-0052/HAT/AVEVE

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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour le déplacement d'un commerce de détail et la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 19 décembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 9 janvier 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur, des deux entreprises qui ont introduit le recours ainsi que de leur Conseil a eu lieu ce même jour ; que la commune d'Hannut y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à déménager un magasin Aveve en étendant la SCN laquelle atteindra 703 m<sup>2</sup> ; que l'implantation nouvelle s'effectuera dans une cellule vide précédemment occupée par un magasin alimentaire (D'ici SPRL) et impliquera la création d'un ensemble commercial avec la cellule voisine (Casa pour une SCN de 399 m<sup>2</sup>) dans la mesure où un passage existe entre les parcelles de ces deux cellules ;

Considérant que des achats de type semi-courants légers (Casa, SCN de 399 m<sup>2</sup>) et semi-courants lourds (SCN 703 m<sup>2</sup>) sont envisagés dans le cadre du projet ; que les premiers font partie du bassin de consommation de Liège (situation d'équilibre selon le SRDC) et que les seconds se situent dans le bassin de consommation d'Hannut (situation de forte sous offre selon le SRDC) ;

Considérant que la commune d'Hannut n'est pas reprise dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que, selon Logic, le projet est situé dans le nodule commercial de Route de Landen, lequel est classé en tant que module de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
<p>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)</p> <p>Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes</p>	<p>Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville</p> <p>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 dispose d'un schéma de développement communal et que le projet se situe en « habitat – 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 Commission de recours sur les implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

La demande a fait l'objet d'un octroi de permis par le collège communal d'Hannut. Cette décision est contestée par deux concurrents situés à proximité du projet (Tom&Co et Maison Dullaers) au travers d'un recours introduit auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales.

L'Observatoire du commerce rappelle qu'il s'est prononcé favorablement sur le projet dans le cadre de l'instruction de cette demande en première instance (oc/2018/AV.312). Les arguments qui sont développés dans le cadre du recours ainsi que lors de l'audition relèvent exclusivement de considérations procédurales liées à la motivation de l'acte attaqué ou d'aspects touchant à la concurrence, ces derniers ne pouvant être invoqués compte tenu de la directive 2006/123 relative aux services dans le marché intérieur. Aucune information factuelle permettant de comprendre en quoi l'implantation sollicitée ne peut être admise à l'endroit concerné au regard des 4 critères de délivrance du volet commercial de la demande de permis n'est avancée. L'Observatoire ne dispose dès lors pas d'éléments significatifs nouveaux quant au fond. Par conséquent, il ne voit pas en quoi il saurait remettre un avis divergent de celui-émis en première instance. Il réitère l'avis précédemment émis et qui est repris en annexe.

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'implantation d'un magasin Aveve dans une cellule vide et la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Hannut.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce

**Annexe : avis du 18 juillet 2018 relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce dans une cellule vide et la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Hannut (doc. OC/18/AV.312)**

**1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE**

Le projet comprend plusieurs volets. Il s'agit, en premier lieu, de procéder au déplacement d'un magasin Aveve actuellement situé rue du Tilleul à Hannut pour l'implanter dans une cellule vide (rue de Landen, 86). Cette cellule était occupée par un magasin alimentaire D'ici qui présentait une SCN inférieure à 400 m<sup>2</sup> et, partant, ne nécessitait pas d'autorisation commerciale. Par ailleurs, Aveve entend occuper 475 m<sup>2</sup> de SCN du bâtiment existant et ajouter une extension de celle-ci de l'ordre de 228 m<sup>2</sup> sous la forme d'un appentis. En second lieu, le magasin Aveve formera avec la cellule Casa voisine (SCN de 399 m<sup>2</sup>) un ensemble commercial pour une SCN totale de 1.002 m<sup>2</sup>. En effet, il ressort de l'audition que le fonctionnaire des implantations commerciales a considéré que le cheminement piéton reliant les deux parcelles constituait un lien de fait entre les deux magasins.

Au niveau de la forme, l'Observatoire s'interroge par rapport à l'interprétation de la notion d'ensemble commercial par rapport à ce projet. Au niveau du fond, il considère que le projet n'est pas de nature à modifier l'offre commerciale à l'échelle d'Hannut puisque tant Casa que Aveve sont des enseignes existantes à Hannut. En ce qui concerne le déplacement du magasin Aveve, il ressort de l'audition que le bâtiment de la rue du Tilleul sera incorporé dans l'exploitation agricole proche (Walagri). L'Observatoire apprécie qu'une solution ait été trouvée afin de réaffecter le bâtiment. Par ailleurs, le magasin s'implantera dans une cellule vide sans qu'il n'y ait une intervention majeure sur le bâtiment. De plus, la localisation d'une offre d'achats semi-courants lourds en bordure du noyau urbain d'Hannut est adéquate. La SCN demeure, selon l'Observatoire, raisonnable. La gestionnaire du centre-ville d'Hannut précise enfin lors de l'audition que les autorités communales disposent d'une ligne de conduite en matière de développement commercial sur leur commune et que le projet s'y insère adéquatement.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est opportun à l'endroit concerné.

**2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES**

**2.1. La protection du consommateur**

**2.1.1. Favoriser la mixité commerciale**

La mixité commerciale sera inchangée puisque le projet consiste à déplacer un magasin qui est déjà installé sur la commune d'Hannut. L'offre commerciale de l'ensemble formé par Casa et d'Aveve existe ainsi dans les faits. A l'échelle de la commune, la mixité commerciale est inchangée et donc maintenue. L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

### **2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité**

A nouveau, l'Observatoire du commerce ne peut que conclure que ce sous critère est respecté. En effet, l'offre commerciale est inchangée puisque, factuellement, Casa et Aveve sont déjà actifs sur le territoire de la commune d'Hannut et que l'extension sollicitée est raisonnable. Le déplacement de l'enseigne Aveve ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité, la localisation des achats semi-courants lourds étant adéquate à l'endroit concerné.

## **2.2. La protection de l'environnement urbain**

---

### **2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines**

Le projet s'implante dans un nodule commercial, le long de la rue de Landen. Il y a des magasins qui sont présents essentiellement au nord du projet et de l'autre côté de la rue de Landen. Il y a une zone résidentielle contiguë en partie sud-est du projet. Quoi qu'il en soit, les fonctions ne seront pas altérées par la venue d'Aveve dans la mesure où l'enseigne s'implante dans une cellule qui était précédemment dévolue à du commerce.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

### **2.2.2. 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'habitat au plan de secteur (et, de manière marginale, empiète sur la zone d'aménagement communal concerté). L'activité de distribution y est admise moyennant le respect de certaines conditions. En l'espèce, le magasin se situe le long d'une nationale, laquelle comprend d'autres commerces ainsi qu'un peu de résidence. Le projet s'implante dans un nodule commercial périphérique mais n'a pas d'impact sur la zone d'habitat dans la mesure où le bâtiment est existant et avait déjà une vocation commerciale.

Par ailleurs, l'Observatoire considère que l'implantation d'un magasin tel qu'Aveve, qui propose un assortiment lourd, est adéquate dans le nodule périphérique Route de Landen. Elle ne risque pas d'entraîner des impacts néfastes pour le centre d'Hannut mais propose plutôt une offre complémentaire à celle que l'on trouve dans celui-ci. De plus, il ressort enfin du dossier administratif que le projet est en adéquation avec le SDC. Enfin, le projet s'inscrit dans les projets locaux de développement puisque la commune d'Hannut s'est faite représenter lors de l'audition au cours de laquelle il a été confirmé que le projet était conforme à la politique de développement commercial qu'elle est en train de mettre en place.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif que le magasin Aveve emploiera deux personnes à temps plein dans la section « Equipement de la maison – produits légers » et deux personnes à temps plein dans la section « Equipement de loisir et/ou professionnel - produits lourds ». Ainsi, sur la base de ces éléments, l'Observatoire constate que Aveve n'emploie que des personnes à temps plein. Il est cependant dommage qu'il n'y a pas d'indication par rapport aux emplois exercés sur le site actuel.

Les informations par rapport au magasin Casa sont divergentes selon le formulaire Logic, le texte et le tableau repris page 19 du dossier.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

Le dossier administratif reprend des clauses types descriptives qui ne permettent pas à l'Observatoire d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

## **2.4. La contribution à une mobilité durable**

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet est facilement accessible en voiture car il est situé le long de la rue de Landen (N80) qui est une pénétrante au centre d'Hannut et qui permet de rejoindre l'autoroute E40 (Liège – Bruxelles). Il s'agit d'ailleurs de l'un des arguments du déplacement du magasin Aveve (meilleure accessibilité).

Le site est également accessible par les modes de transports doux (bus, vélo, pied). Quoi qu'il en soit, l'Observatoire s'interroge en ce qui concerne la pertinence de l'application du sous-critère mobilité durable au cas d'espèce (achats semi-courants lourds, localisation du magasin peu proche par rapport au tissu résidentiel principal). En effet, ce sous-critère a pour objectif de favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable ; il s'agit dès lors de ne pas encourager, notamment, les projets éloignés par rapport à l'habitat<sup>1</sup>.

### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le site est facilement accessible en voiture ainsi que cela a été mentionné ci-dessus. Le projet dispose d'un parking de 55 places. Le projet s'insère dans un contexte commercial existant (occupation d'une cellule vide, polarité existante) ce qui implique que des interventions spécifiques pour son accessibilité ne sont pas nécessaires.

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

## **3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES**

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 respecte la grande majorité des critères ou qu'il est sans impact par rapport à ceux-ci. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard de ceux-ci.

---

<sup>1</sup> Service public de Wallonie, DGO6, direction des implantations commerciales, vade-mecum – politique de développement commercial en Wallonie, juin 2017, p. 88.



#### 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 Aveve dans une cellule vide et la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Hannut.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce