

AVIS n° 84

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un commerce Di au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Herstal

Avis adopté le 16/08/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Modification de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial de 33.904 m ² nets – Arrivé de Di sur 400 m ² nets.
<u>Localisation :</u>	Rue des Naiveux à Herstal
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule commercial « Basse-Campagne » répertorié comme un nodule de soutien d'agglomération. Bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers (en situation d'équilibre).
<u>Demandeur :</u>	Di sa

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	FIC
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	27/06/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	26/08/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	FIC

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 ::</u>	DIC/HEL0512019-0078
----------------	---------------------

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 conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation commerce au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Herstal transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 27 juin 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 juillet 2019 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 a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial de 33.904 m² nets à Herstal ; que cette modification permet la réoccupation d'une cellule vide de 400 m² nets par l'enseigne Di ;

Considérant que le projet se localise à Herstal ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers ; que le projet se localise dans le nodule commercial de « Basse-Campagne » répertorié comme un nodule de soutien d'agglomération ;

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 la réoccupation d'une cellule vide de 400 m² nets au sein d'un ensemble commercial de 33.904 m² nets à Herstal. L'enseigne Di souhaite s'implanter dans cette partie de l'agglomération liégeoise suite au départ de l'enseigne Poker Jeans.

L'Observatoire du commerce estime que le projet est peu impactant au vu de la surface commerciale nette réduite de la modification au sein d'un ensemble commercial important de l'agglomération liégeoise.

Le projet permet de combler une cellule vide et d'employer 4 personnes.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet tel que 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 la réoccupation d'une cellule vide de 400 m² nets au sein d'un ensemble commercial de 33.904 m² nets à Herstal. L'enseigne Di souhaite s'implanter dans cette partie de l'agglomération liégeoise suite au départ de l'enseigne Poker Jeans.

L'Observatoire du commerce estime que le projet est peu impactant au vu de la surface commerciale nette réduite de la modification au sein d'un ensemble commercial important de l'agglomération liégeoise.

En termes de mixité commerciale, le projet permet aux chalands du bassin de consommation de la partie est de l'agglomération liégeoise de bénéficier de la présence d'un nouveau prestataire de service.

L'Observatoire du commerce considère que l'offre commerciale projetée favorise la mixité commerciale à Herstal et ses alentours.

Au vu de ce qui précède, ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet proposera essentiellement une offre en achats semi-courants légers.

Il ressort du SRDC que le bassin de consommation de Liège est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers. L'Observatoire du commerce comprend que le projet vise à combler un espace vide qui proposait une offre en équipement semi-courant léger. Dès lors, le bilan global du projet est neutre en termes d'équilibre commercial entre les différents courants d'achat.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce considère 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'activité économique mixte au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. L'environnement immédiat du site est particulièrement dévolu aux commerces. Le projet s'intègre ainsi dans un ensemble commercial existant depuis de nombreuses années et connus des chalands. Il ne créera pas de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines à Herstal.

En l'état, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à Herstal. Il estime 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

Globalement, l'Observatoire souligne que le projet est cohérent par rapport au SRDC. Il s'implante au sein d'un ensemble commercial existant, lui-même repris au sein d'un nodule commercial répertorié par Logic et le SRDC.

Par ailleurs, le projet est également en adéquation avec les objectifs communaux. En effet, le schéma de développement communal d'Herstal confirme l'affectation reprise au plan de secteur pour le site du projet : une zone d'activité économique mixte.

Par ailleurs, l'Observatoire apprécie que le projet permette la réoccupation d'une cellule vide.

L'Observatoire estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement d'Herstal. Il considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le projet permettra d'engager 2 personnes à temps plein et 2 personnes à temps partiel pour un total de 3 équivalent temps-plein.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

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

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le site prend place rue des Naiveux, connectée à la N671, à Herstal. La N671 permet de relier Liège, Herstal, Oupeye et Haccourt.

L'accessibilité piétonne au site est bonne, le site est en effet accessible à différents endroits via les axes entourant le site et des trottoirs sécurisés. Les passages piétons sont nombreux tant pour rejoindre le site que pour circuler au sein de ce dernier.

Le site est très accessible en bus depuis les arrêts « Herstal Cité Wauters » « Herstal Charbonnage d'Abhooz » situés à proximité du projet et desservis par les lignes suivantes à hauteur de 5 bus par heure en moyenne, dans chaque sens de circulation de 4h à 23h :

- ✓ 50 : Herstal – Vivegnis – Haccourt – Visé ;
- ✓ 7 : Cathédrale – Herstal – Vivegnis – Oupeye – Hermée ;
- ✓ 78 : Liège – Visé – Maastricht ;
- ✓ 451 : Charleroi - Philippeville – Couvin.

Ces arrêts sont également desservis le samedi de 5h à 23h.

Enfin, le RAVeL passe le long du site et permet donc de rejoindre celui-ci aisément à vélo.

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

- L'accessibilité sans charge spécifique

En termes d'accessibilité, le projet va pouvoir bénéficier du transit important le long de la N671 et ainsi capter de la clientèle de passage, en complément de la clientèle locale. Le site d'implantation du projet est facilement accessible :

- ✓ par l'ouest, depuis la E25 ;
- ✓ par l'est (Cheratte), depuis la E42 et la E25 ;
- ✓ par le sud, via la N671 et depuis Liège ;
- ✓ par le nord via la N671 et depuis Oupeye.

Le parking de l'ensemble commercial compte 1.434 places et permet ainsi d'éviter tout report de stationnement en voirie.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, émet une position favorable. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

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 la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Herstal.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce