

AVIS n°71

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Huy (recours)

Avis adopté le 24/08/2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un magasin Medi-Market à la place d'un magasin Lachapelle.
<u>Localisation :</u>	Rue Joseph Wauters 3 à Ben-Ahin, commune de Huy (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat à caractère rural
<u>Situation au SRDC :</u>	Selon Logic, le projet se situe dans le nodule de Ben-Ahin (nodule spécialisé en équipement semi-courant léger). Le projet prévoit des achats semi-courants légers (bassin de Huy, situation d'équilibre).
<u>Demandeur :</u>	Colim SCA

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	7/08/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	10/09/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 48, §4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.71.AV SH/cr
<u>Vos réf. :</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2020-0011/HUY031/COLIM à Huy

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 1er du Code de l'environnement ; vu les article 25, §4 et 26 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'un commerce situé dans un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 7 août 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 août 2020 afin d'examiner le projet ; que dans la mesure où le projet est identique à celui examiné en première instance, aucune audition n'a été réalisée dans le cadre du recours ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations reprises dans le SRDC ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants légers ; que pour cette catégorie d'achats, le projet se situe dans le bassin de consommation de Huy (situation d'équilibre au SRDC) ;

Considérant que le projet se situe au sein du nodule de « Ben-Ahin » répertorié comme un nodule spécialisé en équipement semi-courant léger ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Espace commerçant planifié spécialisé dans l'équipement semi-courant léger, doté d'une accessibilité en transport en commun très variable (d'excellente à mauvaise), caractérisé par une dynamique très forte →Le plus souvent concurrentiel des centres traditionnels	<p>Éviter ce type de développement en dehors des agglomérations</p> <p>Au sein des agglomérations, format et localisation de ce type d'équipement à calibrer, au cas par cas, en fonction du potentiel</p> <p>Garantir le développement de ce type de nodule en complémentarité avec celui du centre principal d'agglomération</p> <p>Favoriser l'accessibilité en transport en commun de ce type de nodule</p>

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural concerté au plan de secteur ;

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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours sur les implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

Avis de l'Observatoire du commerce

Le projet vise à modifier la nature commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial existant et autorisé à Ben-Ahin, commune de Huy. Le commerce Medi-Market viendrait s'installer sur 640 m² nets à la place du magasin de chaussures Lachapelle qui a renoncé à s'implanter sur ce site. Le projet prend place dans un complexe déjà composé de Colruyt et Dreambaby.

Le permis demandé a été octroyé par le fonctionnaire des implantations commerciales le 14 juillet 2020. Le collège communal de Huy a introduit un recours à l'encontre de cette décision.

L'Observatoire remarque que la demande est identique à celle qu'il a examiné en première instance et sur laquelle il s'est prononcé favorablement. Il réitère le fait que l'arrivée d'une enseigne de parapharmacie en lieu et place d'un commerce de chaussures est préférable à cet endroit de la commune de Huy qu'un magasin de chaussures qui a davantage sa place en centre-ville. Par ailleurs, le projet s'insère dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant léger et maintient ce courant d'achat.

Lors de l'examen du projet par l'Observatoire en première instance, l'audition du représentant du demandeur avait permis de comprendre que Medi-Market ne visait pas l'ouverture d'une officine mais bien d'un commerce dans le domaine parapharmaceutique uniquement.

Pour autant qu'aucune pharmacie ne soit intégrée dans le magasin projeté, l'Observatoire du commerce réitère l'avis favorable qu'il avait émis lors de l'instruction de la demande en première instance.



Bernadette Mérenne¹

¹Madame Mérenne préside en application de l'article 8 du règlement d'ordre intérieur de l'Observatoire du commerce.

Annexe : Avis du 4 juin 2020 relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un commerce « Médi-Market » au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² (OC.20.38.AV)

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à modifier la nature commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial existant et autorisé à Ben-Ahin, commune de Huy. Le commerce Medi-Market viendrait s'installer sur 640 m² nets à la place du magasin de chaussures Lachapelle qui a renoncé à s'implanter sur ce site. Le projet prend place dans un complexe déjà composé de Colruyt et Dreambaby.

L'Observatoire du commerce estime que l'arrivée d'une enseigne de parapharmacie en lieu et place d'un commerce de chaussures est préférable à cet endroit de la commune de Huy. Ce choix s'avèrera plus complémentaire avec l'offre commerciale du centre-ville.

Du point de vue de la politique sociale, ce changement s'accompagne d'un gain d'un emploi à temps plein.

Globalement, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

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

Le projet vise à modifier la nature commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial existant et autorisé à Ben-Ahin, commune de Huy. Le commerce Medi-Market viendrait s'installer sur 640 m² nets à la place du magasin de chaussures Lachapelle qui a renoncé à s'implanter sur ce site. Le projet prend place dans un complexe déjà composé de Colruyt et Dreambaby.

L'Observatoire du commerce considère que le projet est assez complémentaire à l'offre commerciale présente au sein du nodule commercial. En effet, il existe à proximité immédiate du projet une officine pharmaceutique. L'audition du représentant du demandeur a permis de comprendre que Medi-Market ne vise pas l'ouverture d'une officine mais bien un commerce dans le domaine parapharmaceutique.

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

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

Il ressort du SRDC que le bassin de consommation de Huy est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers. A cet égard, le projet initial prévoyait déjà des achats semi-courants légers dans cette cellule commerciale. L'Observatoire du commerce estime donc le projet ne viendra pas perturber l'équilibre commercial existant à Huy.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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 en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. Le site du projet se localise dans une partie de la ville dédiée à la fonction commerciale. Il ne mettra pas en péril la destination principale de la zone et est compatible avec son voisinage. Le projet est dès lors conforme à la législation en vigueur.

Le projet s'implante dans une partie du territoire de Huy notamment dédié à l'activité commerciale et la fonction économique.

Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet est cohérent par rapport aux différentes fonctions urbaines de Huy. Ce sous-critère est donc rencontré.

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 localise au sein d'un nodule commercial reconnu par le formulaire Logic comme étant un nodule spécialisé en équipement semi-courant léger. Il est donc cohérent avec les recommandations du SRDC à cet égard.

L'enseigne Lachapelle ne souhaitant finalement pas s'installer au sein de la cellule visée par le projet, Medi-Market vient apporter une solution à ce désengagement qui ne générera finalement pas la création d'une cellule vide.

L'Observatoire du commerce estime que l'arrivée d'une enseigne de parapharmacie en lieu et place d'un commerce de chaussures est préférable à cet endroit de la commune de Huy. Ce choix s'avèrera plus complémentaire avec l'offre commerciale du centre-ville.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce n'a pas d'objection particulière à formuler par rapport à ce sous-critère. Le projet respecte ce dernier.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier et de l'audition du représentant du demandeur que Medi-Market emploiera 6 personnes dont 2 à temps partiel. Il s'agit d'une personne à temps plein de plus que ce qui était prévu par l'enseigne Lachapelle.

Dans ces conditions, ce sous-critère est rencontré.

2.3.2. Dans ces conditions, ce sous-critère est rencontré. La qualité et la durabilité de l'emploi

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

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet s'insère le long de la Ngo à proximité du centre-ville de Huy.

L'endroit, très proche du centre-ville est également très aisément accessible par les transports publics. En effet, les bus des TEC parcourent la Ngo et passent donc devant le site. L'arrêt de bus « Château » se trouve à hauteur du complexe Colruyt et est régulièrement desservi par la ligne 126a (Huy-Havelange).

L'offre commerciale du projet étant complémentaire aux enseignes présentes dans cette zone, l'arrivée de Medi-Market favorisera encore un peu plus le regroupement de commerces diminuant ainsi la multiplicité des trajets individuels.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

L'ensemble commercial jouit d'une accessibilité exceptionnelle par les routes locales ou régionales qui desservent la ville et toutes ses sections ainsi que les communes avoisinantes (Wanze - pont de Wanze), en particulier lorsqu'elles aboutissent sur la Ngo (N643, N698...).

Par ailleurs, l'ensemble commercial dispose d'un accès particulièrement aisé étant donné qu'il est quasiment directement greffé sur un giratoire.

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 une concertation préalable avec la Ville.
2. Un second accès existe par la Chaussée de Dinant. L'étude des incidences sur l'environnement a identifié des triangles de visibilité à conserver pour ces accès.

Le parking est suffisamment dimensionné pour éviter tout report en voirie.

Au final, le projet rencontre ce sous-critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

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 et 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 l'implantation de Medi-Market à Huy.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce