

AVIS n° 74

Demande de permis d'implantation commerciale pour un changement de nature au sein d'un ensemble commercial avec réduction de la surface commerciale nette passant de 7.720 m² à 7.520 m².

Avis adopté le 28 /08/2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

Projet : La présente demande vise le changement de nature d'un ensemble commercial, avec réduction de sa surface commerciale nette totale autorisée, passant de 7.720 m² à 7.520 m². L'objectif de la demande est de combler une cellule laissée vacante à la suite de la fermeture de l enseigne de puériculture Cool Baby, pour y implanter l enseigne Kruidvat. La réduction de 200 m² nets est liée au fait qu'une cellule de 300 m² nets, anciennement occupée par l enseigne Intermatelas, est aujourd'hui partiellement occupée par le restaurant saladerie-sandwicherie « De Vous à Moi ».

Localisation : Rue de Huy, 54, 4280 Hannut

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au SRDC : Le projet s'intègre dans le nodule commercial Orchidée Plaza. (Nodule spécialisé en semi-courant léger).

Demandeur : Ascencio SCA

CONTEXTE DE L'AVIS

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Date de réception de la demande d'avis : 16/07/2020

Échéance du délai de remise d'avis : 13/09/2020

Référence légale : Article 40 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales.

REFERENCES ADMINISTRATIVES

Nos références : OC.AV.74 ChT/cr

DGO6 : DIC/HAT034/2020-0082

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 l'article 21 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 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 d'implantation commerciale pour le changement de nature au sein d'un ensemble commercial avec réduction de la SCN de 200 m², transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 16 juillet 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 août 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Hannut y était également représentée par son échevin ;

Considérant que la demande vise l'implantation de l'enseigne Kruidvat au sein d'une cellule vacante, initialement occupée par l'enseigne de puériculture Cool Baby. La réduction de 200 m² nets est liée au fait qu'une cellule de 300 m² nets anciennement occupée par l'enseigne Intermatelas est aujourd'hui partiellement occupée par le restaurant saladerie-sandwicherie « De Vous à Moi ».

Considérant que pour les achats courants, le projet se situe dans le bassin de consommation de Hannut en situation de forte sous-offre ; que pour les achats semi-courants légers, le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège dont la situation est à l'équilibre ; qu'en ce qui concerne les achats semi-courants lourds, le projet se situe dans le bassin de consommation d'Hannut en situation de forte sous-offre ;

Considérant que le projet se situe dans le nodule Plaza spécialisé en achats semi-courants légers ; que ledit 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</p>

	centre principal d'agglomération. Favoriser l'accessibilité en transports en commun de ce type de nodule
--	---

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat 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 direction des implantations commerciales ainsi que de celles qui résultent de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

La demande vise le changement de nature d'un ensemble commercial, avec réduction de sa surface commerciale nette totale autorisée, passant de 7.720 m² à 7.520 m². L'objectif de la demande est de combler une cellule laissée vacante à la suite de la fermeture de l'enseigne de puériculture Cool Baby, pour y implanter l'enseigne Kruidvat. La réduction de 200 m² nets est liée au fait qu'une cellule de 300 m² nets, anciennement occupée par l'enseigne Intermatelas, est aujourd'hui partiellement occupée par le restaurant saladerie-sandwicherie « De Vous à Moi ».

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne contrarie pas le S.R.D.C dans la mesure où le projet s'implante au cœur du nodule spécialisé en achats semi-courants légers existant. L'enseigne Kruidvat occupera une cellule vacante tandis que 200 m² sont nouvellement affectés à l'Horeca.

En outre, il ressort de l'audition que le projet participe à la redynamisation de l'ensemble du nodule. En effet, le demandeur a acquis la totalité des surfaces commerciales avec l'objectif de remplir les cellules vacantes. La Ville d'Hannut est pleinement favorable à cette ambition.

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

Au sein du nodule Orchidée Plaza, plusieurs cellules sont fermées, à savoir : La Grande Récré (895 m² nets), Germaine Collard (253 m² nets), Carrefour Market (1.500 m² nets). Le bâtiment de Carrefour Market fait aujourd'hui l'objet d'une démolition reconstruction à l'attention des enseignes Aldi et Renmans. Ce dernier projet n'a pas fait l'objet d'un permis intégré dans la mesure où la typologie et les surfaces commerciales sont conservées.

L'équipement commercial de la commune de Hannut est bien équilibré, avec les achats courants qui représentent 19% du mix commercial, les achats semi-courants légers 34%, les achats semi-courants lourds 27%, et les achats de type autre 19%.

Au niveau du nodule de l'Orchidée Plaza, le mix commercial est également bien équilibré, avec les achats courants qui représentent 14% du mix commercial, les achats semi-courants légers 42%, les achats semi-courants lourds 20%, et les achats de type autre 24%.

Pour la commune, en ce qui concerne le nodule d'Orchidée Plaza, le projet entrainera une augmentation de l'équipement courant à hauteur de 5,57%. Pour les achats semi-courants légers, l'augmentation est de 2,97% et une diminution de 23,12% pour les achats semi-courants lourds.

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

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

L'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre les recommandations du SRDC reprises ci-dessus en matière d'achats semi-courants légers, en ce qu'il n'augmente pas le pôle commercial existant et qu'il permet sa redynamisation.

En ce qui concerne les achats courants, en forte sous-offre pour le bassin de Liège dont il dépend, le projet permet à son échelle un comblement.

Pour les achats semi-courants lourds, la fermeture de Cool Baby et la réduction de Intermatelas ont entraîné une diminution de l'équipement commercial de 2,1%. Mais ces diminutions ayant déjà eu lieu, le projet n'entraîne pas de réelle modification pour ce type d'achat.

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

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

L'environnement urbain immédiat est composé de différentes fonctions : logements, commerces, services et Horeca. Le projet ne risque pas de déséquilibrer les différentes fonctions urbaines du site, majoritairement tournées vers le commerce et ce d'autant plus que le projet s'implante au cœur d'un nodule spécialisé en achats semi-courants légers existant.

Le projet s'implante en lieu et place d'une cellule vacante, il participe donc à la redynamisation des lieux.

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

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 s'insère dans un nodule commercial existant, localisé en zone d'habitat au plan de secteur et participe à la mixité de fonctions recommandée dans ce type de zone, mixité qui par ailleurs, favorise les déplacements par les modes actifs.

Le projet occupe un bâtiment existant et en cela optimalise l'utilisation du territoire en évitant la désaffectation de ce dernier.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Actuellement, l'ensemble commercial compte 25 personnes à temps plein et 5 à temps partiel, pour un total de 28 équivalents temps pleins. L'arrivée de Kruidvat générerait un emploi à temps plein et 4 à temps partiel (4 ETP).

L'Observatoire du commerce regrette que les projections démontrent un net déséquilibre entre les emplois à temps plein et les emplois à temps partiel, il estime donc que ce sous-critère n'est pas rencontré.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le demandeur du projet sera attentif et veillera au respect de l'ensemble de la législation en matière de protection du consommateur par les enseignes présentes sur le site. Cette phrase type ne procure pas d'élément permettant 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 s'intègre dans un quartier urbain dense, dans une commune de plus de 16 000 habitants. Cette situation permet de promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux. Le site présente une grande mixité commerciale, laquelle permet aux consommateurs de regrouper leurs achats sur le site.

Transport en commun :

Deux arrêts TEC sont situés à proximité du site le long de la rue de Huy : un juste devant l'entrée du site, l'autre situé à 160 m en direction du centre-ville. Ces arrêts sont desservis par 6 lignes de bus, avec une desserte de 25 bus par jour dans chaque sens de circulation.

Modes actifs :

Le site est accessible à pied depuis les habitations voisines situées le long de la rue de Huy en raison de la présence de trottoirs. Un accès, uniquement réservé aux piétons et vélos existe depuis l'arrière du site (rue de Villers). Il existe un RAVeL à l'ouest du projet lequel rejoint la rue de Villers à 260 m de l'accès réservé aux piétons et vélos. Cependant, afin de faciliter l'accès aux vélos, l'Observatoire recommande la création d'un espace de parcage qui leur est destiné. Ce dernier devrait contenir au minimum 5 emplacements et se situer proche de l'entrée du magasin.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet d'extension ne nécessite aucun aménagement spécifique puisqu'il remplace une enseigne existante. Il se situe le long d'une voirie qualifiée de transit par le PICM.

Le projet bénéficie d'un parking de 323 places dont 11 places PMR et 10 familiales. Ce qui représente 1 place de parking par 1000 m² de surface commerciale nette.

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. Il en ressort que le projet respecte la grande majorité des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. 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 émet cependant une réserve quant au critère relatif à la politique sociale dans la mesure où il estime que le projet présente un déséquilibre au niveau du nombre d'emplois à temps plein et du nombre d'emplois à temps partiel. Il émet en outre une condition en faveur de l'accessibilité cyclable qui est de réserver un espace de parcage vélos, de minimum 5 emplacements et situé proche de l'entrée du magasin.

Il émet un **avis favorable** sur l'objet de la demande.



Bernadette Mérenne¹,

¹ Mme Mérenne a assuré la présidence en application de l'article 8 du ROI.