

AVIS n° 171

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 Hannut

Avis adopté le 18/11/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un magasin Poils et Plumes d'une SCN de 520 m ² en lieu et place de cellules vacantes préalablement occupées par Wibra (375 m ² de SCN) et Renmans au sein de l'ensemble commercial Orchidée Plaza. SCN actuelle de l'ensemble = 5.706 m ² SCN future de l'ensemble = 5.851 m ² SCN extension = 145 m ²
<u>Localisation :</u>	Route de Huy, 54 4287 Hannut (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SDC :</u>	Habitat – Zone mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération : / Nodule (Logic) : Orchidée Plaza (nodule spécialisé en équipement semi-courant léger) Bassin : achats semi-courants lourds (bassin d'Hannut, situation forte sous offre) en remplacement d'achats semi-courants légers (bassin de Liège, situation d'équilibre)
<u>Situation au SCDC :</u>	Nodule de la route de Huy, Zone d'intervention prioritaire
<u>Demandeur :</u>	Ascencio SCA

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	28/10/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 39, al. 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.171.AV SH/cr
<u>Réf. SPW Economie :</u>	DIC/HAT034/2021-0163
<u>Réf. Commune :</u>	PIC 03/21

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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

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'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Hannut transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 28 octobre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 10 novembre 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que d'une représentante de la commune d'Hannut a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à implanter un commerce d'articles pour animaux d'une SCN de 520 m² à la place d'un magasin Wibra (375 m² de SCN) dans un ensemble commercial d'une SCN actuelle de 5.706 m² (SCN future de 5.851 m²) ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants lourds (bassin de consommation d'Hannut, situation de forte sous offre) en remplacement d'achats semi-courants légers (bassin de consommation de Liège, situation d'équilibre) ;

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

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial Orchidée Plaza qui est repris par Logic comme nodule spécialisé en équipement semi-courant léger ; que ledit SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
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	Éviter ce type de développement en dehors des agglomérations Au sein des agglomérations, format et localisation de ce type d'équipement à calibrer, au cas par cas, en fonction du potentiel Garantir le développement de ce type de nodule en complémentarité avec celui du centre principal d'agglomération

	Favoriser l'accessibilité en transport en commun de ce type de nodule
--	---

Considérant que la commune d'Hannut dispose d'un schéma communal de développement commercial ; que le projet se trouve dans le nodule de la route de Huy, Zone d'intervention prioritaire ;

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

Considérant que le projet est concerné par un schéma de développement communal ; que le projet s'y trouve en Habitat – Zone 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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales et sur celles résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à implanter un magasin d'articles pour animaux (Poils et Plumes) à la place d'un « bazar » (Wibra) dans un ensemble commercial existant. La SCN concernée représente 520 m² et implique une augmentation de la SCN de l'ensemble commercial de 145 m².

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. En effet, il s'agit de combler une cellule vide dans un ensemble commercial existant et ce, en adéquation avec la ligne de conduite établie par le schéma communal de développement commercial d'Hannut.

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 impliquera l'arrivée d'un nouveau prestataire de services ce qui aura pour effet d'améliorer la mixité commerciale du complexe de l'Orchidée Plaza, du nodule mais aussi de la commune d'Hannut. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation d'Hannut pour les achats semi-courants lourds, lequel présente une situation de forte sous offre. Il ressort en outre du dossier administratif que la zone de chalandise représente 52.000 habitants (22.000 en zone primaire – 0-10 minutes – et 30.000 en zone secondaire – 10-20 minutes) et qu'elle présente des indicateurs sociodémographiques favorables (croissance démographique supérieure à la moyenne wallonne avec des perspectives favorables à l'horizon 2030, pouvoir d'achat supérieur à la moyenne wallonne et taux de chômage inférieur). L'offre proposée pourra ainsi être absorbée.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce 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

Le projet est prévu dans un ensemble commercial existant et dans une cellule préalablement dévolue à une fonction commerciale. Il n'induit dès lors pas de changement en termes de fonction et n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions en présence.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines hannutoises. 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 est en adéquation avec les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables au site (plan de secteur, schéma de développement communal). Il est également situé dans le nodule de la route de Huy au schéma communal de développement commercial de la commune d'Hannut. Le SCDC recommande le développement d'articles de loisirs ou de jardinerie dans l'ensemble Orchidée Plaza, lieu d'implantation du projet. Il indique que la concentration des équipements au niveau de cet ensemble commercial permet d'éviter l'étalement commercial le long des axes structurant le rond-point du contournement et que la SCN pour s'implanter en périphérie est d'au moins 400 m². Ainsi, l'implantation du magasin Poils et Plumes dans le complexe de l'Orchidée Plaza est en phase avec le SCDC.

En outre, l'Observatoire du commerce souligne que la demande permet de réaffecter une cellule vide, ce qui contribue à éviter les effets néfastes d'un vide locatif pour l'image et l'attractivité de l'ensemble commercial. Il ressort de l'audition qu'il a des projets de réaffectation des espaces encore vacants (autres que la cellule concernée) ce qui améliorera la perception du site. Enfin, il n'y a pas d'artificialisation de nouvelles terres ni d'accroissement de la dispersion du bâti.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que, « *actuellement, le site emploie 32 personnes à temps plein et 6 personnes à temps partiel, pour un total de 38 emplois (soit 36 équivalents temps pleins). Poils et Plumes prévoit l'engagement de 3 employés à temps plein. Au total, le site emploiera donc 35 personnes à temps plein et 6 personnes à temps partiel, pour un total de 41 emplois (soit 39 équivalents temps plein)* ». L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'analyser le projet au regard de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Il ressort du dossier administratif que le projet se situe dans un environnement urbain dense et qu'il sera facilement accessible en voiture grâce à sa localisation à proximité immédiate de la route de Huy et du réseau routier. Le dossier indique également que l'Orchidée Plaza présente une accessibilité multimodale (trottoir, bus). Cependant, la route de Huy et les axes environnants ne disposent pas de piste cyclable.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est prévu dans une cellule existante et bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité et au stationnement (environ 323 places de parking voitures en dehors de celles réservées pour le Quick et 10 places pour les vélos). En outre, l'Orchidée Plaza se situe le long d'un axe structurant (classé voirie de transit par le plan intercommunal de mobilité) et à proximité d'un giratoire permettant de distribuer le trafic vers d'autres voiries. Enfin, le site est desservi par le bus.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité pour sa réalisation et que, partant, ce sous-critère est rencontré.

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 réglementation relative aux implantations commerciales, estime que ceux-ci sont respectés. Il conclut en une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères de délivrance du permis d'implantation commerciale.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Il émet donc pour **un avis favorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Hannut.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'abstient dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce