CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 36

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la régularisation ainsi que l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Herve

Avis adopté le 17/03/2021

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 29
coralie.rigo@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Régularisation d'un ensemble commercial existant avec extension de la SCN. Cet ensemble comprend : - un Delhaize (SCN actuelle de 1.492 m², extension demandée = 289,88 m², SCN totale = 1.783 m²) ; - un Bel&Bo (553 m² de SCN) ; - la Boîte à Doudous (SCN de 479 m²). L'ensemble commercial aura une SCN totale de 2.815 m².
Localisation :	Route d'Henri-Chapelle, 13 4651 Battice (Province de Liège)
Situation au plan de secteur :	Zone d'habitat
Situation au SRDC :	Nodule de Battice (nodule de centre de très petite ville). Le projet prévoit des achats courants (bassin de Herve, situation de suroffre) et semi-courants légers (bassin de Verviers, situation de suroffre).
Demandeur :	Veda nv

CONTEXTE DE L'AVIS

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
Date de réception de la demande d'avis :	3/02/2021
Référence légale :	Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Autorité compétente :	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

Nos Références :	OC.21.36.AV SH/cri
SPW Economie :	DIC/HEE035/2020-0152
SPW Territoire :	F0216/63035/PIC/2020.3/16510/AP/ap
Commune :	N/réf.874.J – 179/2020

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 l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter 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 la régularisation ainsi que l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 3 février 2021 ;

Considérant que ce projet a été examiné par l'Observatoire du commerce le 10 mars 2021 ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que de deux représentants de la commune a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à régulariser et étendre un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants (bassin de Herve, situation de suroffre) et semi-courants légers (bassin de Verviers, situation de suroffre) ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial de Battice qui est repris par Logic comme centre de très petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
Centre commerçant traditionnel généraliste, centre d'une commune peu dense, doté d'une accessibilité en transport en commun médiocre, caractérisé par une dynamique faible (taux de cellules vides élevé et peu ou pas de grandes enseignes)	Assurer la fonction fondamentale d'approvisionnement de proximité de ce type de nodule via des interventions publiques ciblées

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 des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à régulariser un ensemble commercial tout en étendant sa SCN. L'ensemble comprend 3 enseignes : un magasin de vêtements Bel&Bo d'une SCN de 553 m², un magasin d'articles pour bébés La Boîte à Doudous d'une SCN de 479 m² et un magasin alimentaire d'une SCN de 1.492 m². Ce dernier souhaite s'étendre pour atteindre une SCN totale de 1.783 m², ce qui implique une extension de 289,88 m².

Il ressort de l'audition que le site fonctionne depuis plusieurs années. Il a fait l'objet de rénovation. Des permis d'urbanisme ont été délivrés sans que le volet commercial ait été abordé. Le demandeur a d'initiative entamé une mise en conformité de l'ensemble commercial.

L'Observatoire est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. L'ensemble commercial existe depuis de nombreuses années et fonctionne bien. Il est bien localisé, à proximité du centre de Battice mais également à proximité d'une sortie d'autoroute. Il propose une offre complémentaire au centre lequel a, selon l'échevin de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme présent lors de l'audition, un second souffle.

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

L'ensemble commercial est existant depuis plus de 10 ans. La demande permet de maintenir la mixité commerciale de Battice tout en renforçant légèrement l'offre alimentaire grâce à une extension raisonnable (289 m²).

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

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Herve pour les achats courants (suroffre) et de Verviers pour les achats semi-courants légers (suroffre). A l'échelle du bassin, l'ensemble commercial ne représente pas une part importante des m² (cf. chiffres logic). L'Observatoire rappelle en outre que l'ensemble commercial existe en l'état depuis 2011.

L'Observatoire du commerce souligne que le projet se situe dans un nodule de centre de très petite ville au SRDC et que ce document recommande *« d'assurer la fonction fondamentale d'approvisionnement de proximité de ce type de nodule via des interventions publiques ciblées (…)* ». L'ensemble commercial est localisé à proximité du centre de Battice. Sa localisation lui permet également de servir adéquatement les poches d'habitation situées au nord et au sud de Battice, notamment afin de couvrir les besoins journaliers (supermarché) de leurs habitants. De surcroît, le site est aisément accessible pour les habitants des communes situées vers l'Ouest jusqu'à la Ville de Verviers (Thimister-Clermont, Petit-Rechain et même Aubel plus au nord) où ce type de commerce

n'est pas disponible. Enfin, les indicateurs de croissances économiques et de revenus sont favorables pour Battice.

Ces éléments montrent que l'offre n'est pas excédentaire. L'Observatoire du commerce estime 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'ensemble commercial se situe dans un contexte multifonctionnel comprenant commerces, résidences ou services. Il existe depuis plusieurs années et s'inscrit dans le tissu bâti. La régularisation n'aura pas d'incidences sur les fonctions en place.

Au vu de ces éléments, le sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

2.2.2. L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

L'ensemble commercial se situe à proximité immédiate du centre de Battice. Le représentant de la commune indique lors de l'audition que le commerce s'y porte bien et que l'ensemble commercial lui procure une offre complémentaire. Le projet ne risque pas de porter atteinte au cœur de l'entité. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort des informations fournies par le demandeur que l'extension du magasin Delhaize engendrera la création de 3 à 4 équivalents temps plein (il occupe actuellement 13 temps plein et 2 temps partiel avec 4 apprentis). La Boîte à Doudous emploie 4 personnes à temps plein et le magasin Bel & Bo 7 équivalents temps plein. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

La régularisation projetée permettra d'assurer la pérennité des emplois. L'Observatoire y voit une volonté d'y maintenir une activité et ce, d'autant plus, qu'elle est renforcée grâce à l'extension. L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

L'ensemble commercial à régulariser est situé non loin d'un échangeur autoroutier (E42 / E40) accessible via la N3, nationale le long de laquelle s'implante le projet. La N3, de l'ensemble commercial jusqu'au centre, dispose de trottoirs de qualité. Le site est également accessible en transport en commun.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

La demande vise à régulariser un ensemble commercial déjà construit et en activité depuis plusieurs années. Le complexe dispose des infrastructures multimodales nécessaires à son accessibilité ainsi que d'un parking de 172 places. Il ressort encore de l'audition que la localisation de l'ensemble commercial par rapport au tissu bâti de Battice et sa proximité avec le centre mais aussi l'autoroute, permet aux chalands de s'y rendre sans encombrer le cœur du village.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte 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 réglementation relative aux implantations commerciales, conclut qu'il respecte ceux-ci. L'Observatoire du commerce émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

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 un **avis favorable** pour la régularisation ainsi que l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieur à 2.500 m² à Herve.

Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce