

AVIS n° 75

Demande de permis intégré pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail et régularisation d'un commerce situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Hannut

Avis adopté le 06/05/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un magasin Zeb (SCN de 850 m ²) à la place d'un Brantano (SCN autorisée de 746 m ²). Régularisation de Bristol qui ne dispose pas de permis (pas soumis lors de l'implantation). L'ensemble commercial présente une SCN actuelle de 2.988 m ² (2.397 m ² avant extension/changement de magasin).
<u>Localisation :</u>	Rue de Landen, 56 B 4280 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>	Selon Logic, le projet situe dans le nodule de rue de Landen (nodule de soutien de (très) petite ville). Bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre).
<u>Situation au SCDC :</u>	Pôle commercial rue de Landen
<u>Demandeur :</u>	Ascencio SCA.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	1/04/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.75.AV SH/cr
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/HAT034/2020-0176
<u>Réf. SPW-Territoire :</u>	Fo216/64034/PIC/2020.1/16881/L
<u>Réf. Communale :</u>	/

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 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 modification importante de la nature des activités de commerce de détail et la régularisation d'une cellule située dans un ensemble commercial existant d'une SCN totale supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 1 avril 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 28 avril 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que de deux représentants de la commune d'Hannut a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste à remplacer un magasin Brantano (SCN autorisée de 746 m²) par ZEB (SCN de 850 m²) impliquant une augmentation de 104 m² de SCN ; qu'il s'agit également de régulariser Bristol qui ne dispose pas de permis (pas soumis lors de l'implantation) ;

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

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants légers ; que, selon le SRDC, Hannut se situe dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achats (situation d'équilibre) ;

Considérant que le projet se situe dans le nodule commercial « rue de Landen » classé par Logic comme nodule de soutien de (très) petite ville ; que ledit SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	<p>Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville</p> <p>Éviter ce type de développement au sein des agglomérations</p> <p>Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération »</p>

	Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes
--	--

Considérant que la commune d'Hannut dispose d'un schéma communal de développement commercial et que le projet se trouve dans le pôle commercial de la rue de Landen ;

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que la commune d'Hannut dispose d'un schéma de développement communal et que le projet se 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 ainsi que sur les éléments 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 de vêtements ZEB (SCN de 850 m²) à la place d'un Brantano (SCN autorisée de 746 m²), ce qui implique une augmentation de 104 m² de SCN en achats semi-courants légers. Il s'agit également de régulariser un magasin Bristol d'une SCN de 487 m² qui ne dispose pas de permis (pas soumis lors de l'implantation). Ces commerces se situent dans un ensemble commercial présentant une SCN actuelle de 2.988 m² (2.397 m² avant extension/changement de magasin).

Selon l'Observatoire du commerce, la commune d'Hannut dispose d'une vision claire du développement commercial qu'elle souhaite voir se développer sur son territoire. Elle dispose en effet d'un schéma communal de développement commercial. L'appareil commercial d'Hannut se partage en 3 pôles : la route de Landen, la route de Huy et le centre-ville. Le projet se situe dans le pôle périphérique de la rue de Landen. Le SCDC préconise des achats semi-courants lourds ou de l'équipement de la maison dans ce pôle, l'idée étant d'assurer une complémentarité avec le centre-ville. Le projet ne va pas dans ce sens.

Il ressort de l'audition que lors de l'installation du Brantano, la commune était favorable pour l'installation de chaussures. Le magasin ayant évolué et proposant un mix chaussures/textiles il a été toléré. En l'espèce, le ZEB prévoit exclusivement du textile dans le pôle de Landen et ce, en contradiction avec le SCDC. Ainsi, renforcer le textile dans le complexe commercial concerné aura pour effet d'annihiler l'équilibre entre centre et périphérie voulu par le SCDC. Autrement dit, le projet compromet un élément essentiel du schéma ce qui implique que l'article 24 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ne peut être appliqué (pas d'écart possible).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce n'est pas 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 permettra l'arrivée d'un nouveau prestataire de services et d'améliorer la mixité dans un segment présentant un potentiel de développement à Hannut.

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 est situé dans le bassin de consommation de Liège lequel présente une situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers. Il ressort du vade-mecum que l'un des objectifs de ce sous-critère vise à « éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'attractivité commerciale sur un territoire donné »¹. Le SCDC d'Hannut vise à établir un équilibre entre les 3 pôles commerciaux de la commune. Le renforcement et l'affirmation de l'équipement léger à cet endroit risquerait d'entraîner un déséquilibre, à l'échelle communale, entre périphérie et centre-ville. Ainsi, ce dernier pourrait en souffrir. Il s'agit de la situation que le SCDC souhaite éviter.

L'Observatoire estime que ce sous-critère n'est pas 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 se situe dans un complexe commercial existant situé dans un environnement comprenant essentiellement une fonction commerciale. L'Observatoire ne remet pas en cause la fonction des bâtiments, ceux-ci étant existants, mais le courant d'achat qui y est prévu.

Ce 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

Le projet se situe dans un pôle commercial périphérique, type de développement que la Wallonie ne souhaite plus encourager (cf. déclaration de politique régionale et SRDC). L'Observatoire constate également que le projet ne respecte ni le SRDC ni le SCDC de la commune d'Hannut.

En premier lieu, l'objet de la demande se situe dans un nodule de soutien de (très) petite ville. La confirmation d'équipement léger à cet endroit risquerait de rompre l'équilibre voulu avec le centre-ville. Cela est en contradiction avec les recommandations que le SRDC effectue pour ce type de nodules (cf. p. 87 du SRDC).

¹ SPW, *Vade-Mecum Politique des implantations commerciales*,
https://economie.wallonie.be/Dvlp_Economique/Implantations_commerciales/Doc/Doc2017/VADE%20MECUM%20V2.pdf, 2017, p. 88.

En second lieu, ainsi que cela a été mentionné au point 1, Hannut, via son SCDC, souhaite un développement équilibré de ses polarités commerciales. En vue d'atteindre cet objectif, la commune entend privilégier de l'équipement lourd dans le pôle de la rue de Landen. Le projet, qui prévoit de l'équipement léger, aurait pour effet de compromettre cet objectif. Ainsi, aucun écart au SCDC ne peut être effectué en application de l'article 24 du décret 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté et qu'il justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif « *que, actuellement, le site emploie 16 personnes à temps plein. La présente demande permettra de générer 5 temps pleins et 2 temps partiels supplémentaires. Au total, le site emploiera 21 personnes à temps plein et 2 personnes à temps partiel* ».

L'Observatoire estime 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'apprécier le projet au regard de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est situé le long de la N80 en périphérie nord d'Hannut. La rue de Landen est desservie par les transports en commun mais le SCDC souligne qu'il s'agit du pôle le moins bien desservi. Elle bénéficie d'une piste cyclable mais les accotements pour les piétons sont de mauvaise qualité. Au vu de la localisation et de la configuration des lieux, les chalands se rendront sur les lieux en voiture alors que le type de magasin projeté est plutôt axé sur le fun shopping qu'il convient d'intégrer en centre-ville et de rendre accessible par des modes alternatifs à la voiture. La localisation de l'ensemble est adaptée pour des achats plutôt axés sur le fun shopping et sur des achats semi-courants lourds.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le site dispose d'un parking de 76 places et est desservi par les bus. Par ailleurs, le projet s'insère dans un ensemble commercial existant et bénéficiant des infrastructures nécessaires pour y accéder et y circuler.

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'une partie de ceux-ci sont respectés. Entre autres, le critère de protection de l'environnement urbain n'est pas rencontré. Le projet va à l'encontre des objectifs du SCDC ce qui implique qu'un écart à celui-ci ne peut être octroyé. Cela justifie qu'il ne soit pas satisfait à la demande. L'Observatoire du commerce conclut en une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères.

4. CONCLUSION

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

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale négative 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 défavorable** pour la modification importante de nature des activités de commerce de détail et la régularisation d'une cellule située dans un ensemble commercial existant d'une SCN totale supérieure à 2.500 m² à Hannut.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce