CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 111

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 Herstal

Avis adopté le 6/10/2022

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

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :*	Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :*	Retail Estates SA et Di Nero BV
- *Autorité compétente :*	Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :*	Fonctionnaire des implantations commerciales
- *Référence légale :*	Art. 39, al. 6 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :*	26/08/2022
- *Date d'examen du projet :*	28/09/2022
- *Audition :*	28/09/2022 Demandeur : Représenté Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :*	6/10/2022

Projet :

- *Localisation :*	Rue Arnold Delsupexhe, 66A 4040 Herstal (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :*	Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :*	Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :*	Agglomération : Liège Bassin : bassin de consommation de Liège pour les achats courants (équilibre) Nodule : Basse campagne (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin d'alimentation méditerranéenne à la place d'un magasin d'équipement de la maison Krëfel au sein d'un ensemble commercial composé de Colora et Ava. Il s'agit d'un déplacement (rue Hayeneux, 176, à 4 km environ du site projeté). Actuellement le magasin a une SCN de 200 m².

Références administratives :

- *Nos références :*	OC.22.111.AV SH/cri
- *Réf. SPW Economie :*	DIC/HEL051/2022-0097
- *Réf. Commune :*	JC/PIC-2022-02

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne 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.

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

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** 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 Herstal sur la base de l'analyse suivante.

2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le magasin Euro Italia fournit des produits d'alimentation italienne. Le projet permet donc le développement d'une offre alimentaire spécialisée dans le nodule de Basse Campagne. Ainsi, l'objectif de ce sous-critère, qui vise entre autres à favoriser le développement d'une offre commerciale variée, est respecté.

b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats courants, lequel présente une situation d'équilibre selon le SRDC. Il s'insère dans l'agglomération de Liège ainsi que dans l'important nodule de Basse Campagne qui est attractif et qui présente une portée supralocale. Il ressort du dossier administratif que la zone de chalandise représente 93.000 habitants et qu'elle a enregistré une croissance démographique plus forte en comparaison à l'évolution régionale. Enfin, le magasin propose une offre visant à répondre à des besoins journaliers (produits d'alimentation italiens).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que l'offre pourra être absorbée et que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Il ressort du dossier administratif ainsi que des vues satellites Google que l'environnement immédiat du site est urbanisé et comprend de multiples fonctions (activités économiques, résidence, commerces, etc.). L'Observatoire du commerce souligne de plus que le projet n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions en place puisqu'il s'agit d'implanter un commerce dans un bâtiment qui était précédemment dévolu à une fonction commerciale.

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

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

Le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur (commerce admissible) et au schéma de développement communal. De surcroît, il s'agit d'occuper une cellule commerciale vide localisée dans un important nodule. Il n'y a pas consommation de nouvelles terres. Enfin, le projet permet d'éviter la présence d'une cellule vide et donc de renforcer l'attractivité du site.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le projet permet de créer 12 emplois à temps plein auxquels s'ajouteront les 3 emplois actuellement exercés dans le magasin de 200 m². Au vu de cette création nette significative d'emplois à temps plein (38 heures par semaine), l'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler par rapport à ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est aisément accessible en voiture car implanté directement à front d'une voirie importante et fort fréquentée (rue Arnold Delsupexhe qui permet d'atteindre le centre d'Herstal ainsi que les autoroutes E42, E40 ou E25). Par ailleurs, il est bien desservi par les transports en commun (bus) et est situé à proximité d'un Ravel. L'Observatoire du commerce considère par conséquent que le projet respecte ce sous-critère.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est prévu dans un environnement urbanisé et s'implante dans un bâtiment existant précédemment occupé par un magasin d'électroménagers. Le site bénéficie donc des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il y a également un parking de 75 places voitures et de 6 places pour les vélos. Enfin, l'endroit est desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'induira pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet s'implante dans un important nodule de l'agglomération liégeoise et contribue au développement d'une offre alimentaire spécialisée qui pourra être facilement absorbée au vu de l'ampleur de la zone de chalandise et de l'attractivité de la polarité commerciale. Il s'agit en outre de combler une cellule vide plutôt que de consommer des terres vierges de construction. Enfin, tous les emplois seront exercés à temps plein. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** 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 Herstal.

Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce