

AVIS n° 96

Demande de permis intégré pour l'implantation de commerces dans des cellules existantes situées dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Hannut

Avis adopté le 2/09/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Ascencio SCA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :*
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 11/08/2022
- *Date d'examen du projet :* 24/08/2022
- *Audition :* 24/08/2022
Demandeur : 3
Commune : 1
- *Date d'approbation :* 2/09/2022

Projet :

- *Localisation :* Route de Huy, 54 4287 Hannut (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Habitat – Zone mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Hannut pour les achats courants (forte sous offre), de
Liège pour les achats semi-courants légers (équilibre) et
d'Hannut pour les achats semi-courants lourds (forte sous
offre)
Nodule : Orchidée Plaza (nodule spécialisé en équipement
semi-courant léger)
- *Situation au SCDC :* Nodule Route de Huy

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet prévoit l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN actuelle de 5.851 m² pour atteindre une SCN de 7.600 m² (soit une extension de 1.749 m²). Il implique les modifications suivantes :

- l'implantation d'un magasin Bio-Planet (900 m² de SCN) en lieu et place d'un Aldi et d'une petite surface de 100 m² inoccupée ;
 - la réduction de la surface de Kruidvat (de 626 à 315 m² de SCN, soit une diminution de 311 m² de SCN) ;
 - la division de la cellule vacante anciennement occupée par Décathlon pour l'implantation de Pro-Duo (380 m² de SCN) et d'un magasin de mobilier (780 m² de SCN).
- *Nos références :* OC.22.96.AV SH/cr
 - *Réf. SPW Economie :* DIC/HAT034/2022-0042
 - *Réf. SPW Territoire :* F0216/64034/PIC/2022.1/24657/AP/ap

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 1er 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 l'implantation de commerces dans des cellules existantes situées dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Hannut 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 vade-mecum indique que l'un des objectifs poursuivis, dans l'intérêt du consommateur, est de « favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd) »¹. Tel est le cas en l'espèce puisque le projet permet l'arrivée de nouveaux prestataires de services proposant des produits et ce, dans les 3 courants d'achat. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation d'Hannut pour les achats courants (forte sous offre selon le SRDC), de Liège pour les achats semi-courants légers (équilibre selon le SRDC) et d'Hannut pour les achats semi-courants lourds (forte sous offre selon le SRDC). Il est localisé dans un nodule commercial et vise à combler des cellules en place, ce qui permettra de redynamiser l'ensemble commercial. En outre, les indicateurs sociodémographiques de la zone de chalandise sont favorables (croissance démographique, taux chômage inférieur à la moyenne wallonne, pouvoir d'achat supérieur à la moyenne wallonne). De surcroît, le magasin Bio-Planet s'implante à la place d'un

¹ SPW Economie, Direction des implantations commerciales en Wallonie, *Vade-Mecum – La politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 88.

magasin alimentaire (offre similaire), la clientèle de Pro-Duo (produits spécialisés dans la coiffure et l'esthétique) est essentiellement constituée de professionnels et le magasin de mobilier (équipement de la maison) proposera des produits pondéreux. L'offre ainsi proposée sera complémentaire à celle du nodule et du centre-ville.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'engendrer une rupture d'approvisionnement de proximité et que, partant, 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

L'Observatoire du commerce souligne qu'il ne s'agit pas d'ajouter ou de renforcer la fonction commerciale à l'endroit concerné puisqu'il s'agit d'occuper des cellules commerciales existantes. De surcroît, l'environnement dans lequel s'insère l'ensemble commercial concerné par la demande comprend des surfaces bâties à vocation mixte (services, commerces, HoReCa) et s'insère en bordure du centre d'Hannut. Selon l'Observatoire du commerce, le projet n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions en place. Il conclut 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

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le projet ne compromet pas le schéma communal de développement commercial ni les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables au bien (plan de secteur, schéma de développement communal). Il s'insère dans un ensemble commercial existant, ce qui permet une optimisation de l'utilisation de la ressource foncière. Le représentant de la commune souligne, lors de l'audition, que le projet permet de dynamiser le site tout en mobilisant des mètres carrés existants et en proposant une offre complémentaire non seulement au nodule mais aussi au centre-ville.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que « la présente demande permettra de générer 18 temps pleins et 9 temps partiels supplémentaires, soit un total de 27 emplois créés, représentant une création de 23 équivalents temps plein ». Au vu de cette création nette d'emplois, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le projet 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.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) 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 mais le Ravel (ligne 127) passe à l'ouest du projet et rejoint la rue Villers située à l'arrière du site.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est prévu dans un ensemble commercial existant qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité et au stationnement (environ 323 places de parking voitures et des emplacements pour vélo). 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.

2.2. Évaluation globale

Le projet est prévu dans un ensemble commercial existant ce qui contribue à une utilisation optimale du territoire (pas de consommation de nouvelles terres) et ce, en adéquation avec la ligne de conduite établie par la commune (schéma de développement communal, schéma communal de développement commercial). L'offre proposée sera complémentaire à celle qui est en place dans le nodule mais aussi dans le centre-ville. L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, 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 volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation de commerces dans des cellules existantes situées dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Hannut.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce