

## AVIS n° 14

---

Demande de permis intégré pour l'implantation d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Herstal

Avis adopté le 16/02/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Immo Aval S.A.
- *Autorité compétente :* Collège communal de Herstal

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 20/01/2023
- *Date d'examen du projet :* 8/02/2023
- *Audition :* 8/02/2023  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 16/02/2023

### Projet :

- *Localisation :* Rue En Bois, 9 4040 Herstal (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique industrielle (et zone d'habitat pour une petite partie)
- *Situation au SDC :* Quartier urbain
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Liège  
Bassin : Liège pour les achats courants (équilibre)  
Nodule : /
- *Situation au SCDC :* Périmètre de développement prioritaire

### Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un supermarché d'une SCN de 1.428 m<sup>2</sup>. Un second bâtiment serait également implanté sur le site et accueillerait 6 cellules destinées à des activités de services (non soumis à autorisation commerciale) au rez-de-chaussée et 6 logements à l'étage. Le projet permet de finaliser le chantier et de réhabiliter une friche.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.14.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/HEL051/2023-0004
- *Réf. SPW Territoire :* F0215/62051/PIC/2023.1/E44634-2309296/BM
- *Réf. Commune :* NF/PIC-2023-01

## 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 **défavorable** pour l'implantation d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> 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*

L'Observatoire s'interroge par rapport à l'articulation de l'offre qui est proposée avec celle du Carrefour Market de La Préalée. L'audition ne permet pas d'éclaircir ce point. De surcroît, l'Observatoire du commerce ne voit pas en quoi le projet amène une offre plus diversifiée, Herstal étant déjà bien achalandée en matière d'achats alimentaires. Ce sous-critère n'est pas, selon l'Observatoire du commerce, respecté.

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

Le projet s'insère dans un environnement urbain. La configuration des lieux et du tissu bâti est propice au développement d'une offre visant à répondre à des besoins journaliers. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime 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*

L'Observatoire du commerce souligne que le projet s'insère dans un milieu urbain dense, à proximité d'habitat et d'activités économiques. Il estime que le potentiel du site n'est pas pleinement exploité au vu de sa localisation et, plus spécifiquement, en ce qui concerne le mix des fonctions qui est proposé. L'Observatoire du commerce s'interroge également par rapport aux cellules dédiées aux services non soumis à permis d'implantation commercial. Sans avoir une connaissance approfondie

de ce qui sera développé sur le site, l'Observatoire du commerce a des difficultés à appréhender le projet dans sa globalité et à apprécier la complémentarité des activités qui seront développées sur le site ainsi que son impact sur l'équilibre des fonctions en place.

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

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

Le vade-mecum indique que le but de ce sous-critère est d'anticiper l'impact d'un projet commercial sur le cadre de vie existant. L'Observatoire du commerce estime qu'il y a moyen d'offrir un projet qui soit plus qualitatif, en particulier pour ce qui a trait à l'aménagement des espaces à destination du public. L'endroit impose d'avoir une réflexion sur le développement d'un réel quartier urbain avec une conception urbanistique qui permette une meilleure intégration du projet à son environnement. L'Observatoire regrette que la zone située entre les bâtiments soit constituée seulement d'un parking à ciel ouvert plutôt que d'espaces à destination du public.

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

### **2.1.3. La politique sociale**

*a) La densité d'emploi*

Le dossier administratif indique qu'Intermarché prévoit l'engagement de 18 personnes à temps plein et de 4 personnes à temps partiel. Le projet permettra la création nette de 22 nouveaux emplois. Au vu de cette création nette et du nombre significatif d'emplois qui seront exercés à temps plein, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

*b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

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

### **2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

*a) La mobilité durable*

Le projet s'insère dans un environnement urbanisé, qualifié par Logic d'activités ou d'urbain dense. Il est localisé à l'angle de la rue En Bois et de la rue Louis Demeuse qui permettent de rejoindre, entre autres, le centre d'Herstal ainsi que les autoroutes E42 et E25. Le dossier indique également que l'endroit est accessible en vélo (présence du Ravel) et à pied (trottoirs). Enfin, le site est desservi par 3 lignes de bus selon le prescrit du dossier administratif. Ainsi, l'Observatoire du commerce constate que le projet présente une accessibilité multimodale. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s'insère dans un environnement urbanisé et est accessible par le réseau routier. Il peut être rejoint via plusieurs modes de transports dont le bus (3 lignes). Un parking de 168 places pour voitures et de 18 places vélos est prévu.

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

## 2.2. Évaluation globale

---

L'Observatoire du commerce estime que le potentiel du site n'est pas exploité de manière optimale et adéquate que ce soit en termes de fonctions ou d'intégration du projet dans son environnement. Il y a lieu de revoir l'urbanisation du site sous un angle qui améliore la mixité de fonction et qui offre des espaces publics de qualité en lien avec ces fonctions. En d'autres termes, il y a lieu d'améliorer la conception urbanistique du projet. De surcroît, il n'y a pas de diversification de l'offre commerciale au profit du consommateur mais plutôt un accroissement d'une banalisation de celle-ci. L'offre proposée est dès lors inadéquate à l'endroit concerné. L'Observatoire du commerce est défavorable 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 ne respecte pas le critère de protection de l'environnement urbain ni le sous-critère « mixité commerciale » du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'implantation d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Herstal.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce