

AVIS n° 33

Demande de permis intégré pour la division d'une cellule commerciale existante en deux nouvelles cellules dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Huy

Avis adopté le 26/04/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* QRF NV
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire déléguée

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire déléguée
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 6/04/2023
- *Date d'examen du projet :* 19/04/2023
- *Audition :* 19/04/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 26/04/2023

Projet :

- *Localisation :* Avenue du Bosquet, 41 4500 Ben-Ahin (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Huy pour les achats courants (équilibre), semi-courants
légers (équilibre) et semi-courants lourds (équilibre)
Nodule : Ben-Ahin (nodule spécialisé en équipement léger)

Brève description du projet et de son contexte :

Changement de nature d'un ensemble commercial via l'implantation d'un magasin Medi-Market (523 m²) et d'une parfumerie Ici Paris XL (285 m²) au sein du Shopping Mosan. Il s'agit de diviser la cellule occupée par JBC (881 m²) en 2 cellules.

Concernant Ici Paris XL, il s'agit du déménagement du magasin actuellement localisé Rue Neuve 20 à Huy (135 m²).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.33.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/HUY031/2023-0010
- *Réf. SPW Territoire :* F0216/61031/PIC/2023.1/28468/AP/ap
- *Réf. Commune :* Pl11.216

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. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

Un permis a été octroyé en juillet 2020 pour l'implantation d'un magasin Medi-Market à la place d'un magasin Lachapelle sur le site voisin du Shopping Mosan. Cependant, le dossier a fait l'objet d'un recours et n'a finalement pas abouti. L'Observatoire avait remis un avis favorable conditionnel sur ce dossier en première instance le 4 juin 2020 (OC.20.38.AV¹) lequel avait été réitéré en recours le 24 août 2020 (OC.20.71.AV).

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

A la condition qu'aucune officine ne soit développée, l'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la division d'une cellule commerciale existante en deux nouvelles cellules dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Huy sur la base de l'analyse suivante.

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

L'Observatoire du commerce ayant récemment émis un avis favorable conditionnel concernant l'implantation de Medi-Market (sur une SCN équivalente) à quelques mètres de l'endroit concerné par la demande, il estime que l'analyse du projet au regard des 4 critères demeure pertinente. Il réitère dès lors la motivation qui y est reprise ainsi que sa position favorable pour l'implantation d'une parapharmacie Medi-Market pour autant qu'aucune officine n'y soit intégrée.

L'analyse au regard des quatre critères de délivrance du volet commercial du permis est réalisée pour la parfumerie.

¹ Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-C3wKb3uE_RK04BB430xoqm3KzwjWYiwFKh6MX3qup8&form_id=AvisForm

3.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

La demande vise à déplacer la parfumerie Ici Paris XL sur une courte distance depuis le centre avec une extension de la surface commerciale nette. Ceci implique que, à l'échelle de la commune, le projet maintient et protège la mixité de l'offre commerciale en place.

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

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

Le dossier indique que la zone de chalandise potentielle du projet totalise 76.000 habitants, ce qui est significatif. Les indicateurs sociaux et démographiques sont favorables pour la zone de chalandise (croissance démographique plus forte que l'évolution wallonne, taux de chômage inférieur à celui que connaît la Wallonie et pouvoir d'achat de la population supérieure à la moyenne wallonne). Il ressort de surcroît de l'audition que le projet assure la pérennité du commerce sur l'entité de Huy, des contraintes financières ne garantissant pas son maintien à son emplacement actuel. En d'autres termes le projet permet le maintien de l'offre dans la commune.

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

3.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'insère dans une partie de cellule qui était précédemment occupée par un commerce axé sur de l'équipement de la personne. La demande n'induit dès lors aucun changement en termes de fonction. Elle ne risque dès lors pas d'altérer l'équilibre des fonctions telles qu'il est en place à Huy.

L'Observatoire du commerce 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

L'Observatoire du commerce regrette le déplacement de la parfumerie du centre vers la périphérie ainsi que la division d'une cellule en 2 entités plus petites et ce, d'autant plus que le centre de Huy s'affaiblit. Néanmoins, il ressort de l'audition que le déménagement est nécessaire, l'exploitant étant soumis à des contraintes financières indépendantes de sa volonté à son emplacement actuel : le maintien du commerce y est incertain en raison du montant élevé du loyer dans le centre. De surcroît, le projet s'insère dans un ensemble commercial existant. Il n'induit dès lors pas l'artificialisation de nouvelles terres vierges de construction ni de dispersion du bâti ou de la fonction commerciale.

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

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

L'Observatoire du commerce remarque que la surface commerciale nette de la parfumerie est étendue par rapport à celle qui existe mais qu'aucune création nouvelle d'emploi n'en découle. Néanmoins, il ressort de l'audition que le déplacement de la parfumerie permettra de conserver les emplois existants, le maintien de celle-ci n'étant pas assuré à l'emplacement actuel.

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 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.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet n'est pas trop éloigné du centre-ville. L'ensemble commercial est accessible en transports en commun ainsi qu'en mode doux (Ravel à proximité, etc.). Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet se situe dans un ensemble commercial existant et disposant dès lors des infrastructures nécessaires à son accessibilité (route locale ou régionale, accès, giratoire, etc.). Le complexe dispose d'un parking de 328 places pour voitures ainsi que de 10 emplacements couverts pour les vélos. Le site est desservi par les transports en commun.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que, partant, ce sous-critère est respecté.

3.2. Évaluation globale

Concernant l'implantation de la parapharmacie Medi-Market, l'analyse effectuée par l'Observatoire du commerce en 2020 reste applicable *mutatis mutandis*. Il maintient également la condition reprise dans ses avis à savoir ne pas implanter d'officine à cette parapharmacie (OC.20.38.AV et OC.20.71.AV). Il y a une pharmacie en face du Shopping Mosan.

Concernant l'implantation du magasin Ici Paris XL, l'Observatoire a compris de l'audition que son maintien à l'emplacement actuel est incertain compte tenu des charges financières qui reposent sur l'exploitation et qui ne sont pas de son fait. Les emplois existants seront dès lors maintenus bien que l'Observatoire du commerce regrette qu'il n'y ait pas de création nette alors que la SCN est étendue. En outre, le projet permet le maintien d'une offre en produits de soins de la personne à Huy. 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 globalement 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 la division d'une cellule commerciale existante en deux nouvelles cellules dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Huy. Aucune officine ne sera intégrée à la parapharmacie.



Bernadette Mérenne,
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce