

## AVIS n° 34

---

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

Avis adopté le 3/05/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* LEHDIS
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 13/04/2023
- *Date d'examen du projet :* 26/04/2023
- *Audition :* 26/04/2023  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 3/05/2023

### Projet :

- *Localisation :* Avenue Reine Astrid, 5 4650 Herve (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique industrielle et zones de services publics et d'équipements communautaires
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Verviers pour les achats courants (sous offre)  
Nodule : Rue de Herve (nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd)

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

Transformation avec agrandissement d'un supermarché Intermarché. Initialement, le site accueillait également une maroquinerie, implantée sur 80 m<sup>2</sup> nets, un salon de coiffure et deux établissements HoReCa. Le site possède une autorisation commerciale d'une surface commerciale nette totale de 1.466 m<sup>2</sup> (Intermarché et maroquinerie).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.34.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/HEE035/2023-0006
- *Réf. SPW Territoire :* F0216/63035/PIC/2023/1/28177/AP/ap
- *Réf. SPW Environnement :* 10009510/CHA.fda
- *Réf. Commune :* AC/AC – 191222/174/2022

## 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'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Herve 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 projet vise à étendre un supermarché existant. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition qu'il s'agit d'améliorer la gamme de produits frais. L'exploitant souligne lors de l'audition qu'il collabore avec environ 50 producteurs locaux. Cette extension permettra de consolider ces collaborations. Il y a par conséquent une amélioration et diversification de l'offre alimentaire à Herve.

L'Observatoire du commerce conclut 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 de Verviers lequel présente, au SRDC, une situation de sous offre pour les achats alimentaires. Il ressort en outre de l'audition que le projet vise à répondre à une demande, entre autres, due à la croissance démographique. De surcroît, le dossier administratif indique que la zone de chalandise représente 20.000 habitants ; le pouvoir d'achat y est supérieur à la moyenne wallonne et le taux de chômage y est inférieur. Enfin, le dossier administratif indique que le magasin exerce un rôle primordial d'approvisionnement de proximité. Il s'agit de procurer et de renforcer une offre en produits visant à répondre à des besoins journaliers. En effet, le supermarché est situé dans la partie la plus densément peuplée de Herve et à proximité immédiate de son centre.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité et que, dès lors, 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*

Le projet est situé dans un quartier qualifié d'urbain dense par Logic. Il est localisé à proximité immédiate du centre de Herve ainsi que d'équipement communautaire (il jouxte une des plus importantes écoles de l'agglomération liégeoise) ou encore d'activités économiques. Il s'agit en outre d'opérer une extension d'un magasin existant. Ainsi, au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet n'aboutit pas à la création d'un milieu exclusivement commercial qui pourrait engendrer un déséquilibre au cœur des quartiers. 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*

Le projet se situe en zone d'activité économique industrielle et en zone de services publics et d'équipements communautaires (pour une petite partie) au plan de secteur. L'historique du site est retracé lors de l'audition. Il apparaît que le supermarché a été implanté sur un site qui était précédemment occupé par une laiterie industrielle et qui a été assaini. L'implantation du supermarché a donc permis la reconversion d'une friche. Il s'agit en l'espèce d'étendre ce supermarché. Ainsi l'Observatoire du commerce souligne que le projet ne contribue pas à l'artificialisation de nouvelles terres ni à la dispersion du bâti ou encore de la fonction commerciale. Parallèlement à cela, le projet s'insère dans une centralité puisqu'à proximité immédiate du centre-ville.

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

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

#### *a) La densité d'emploi*

Il ressort du volet commercial de la demande que *« actuellement, le site emploie 16 personnes à temps plein et 11 personnes à temps partiel, pour un total de 27 emplois (...). La présente demande permettra de générer 5,1 temps pleins et 2,2 temps partiels supplémentaires, soit un total de 7,3 emplois créés (...). Au total, le site emploiera donc 21 personnes à temps plein et 13 personnes à temps partiel, pour un total de 34 emplois (...) »*. L'Observatoire du commerce estime que ces chiffres en termes d'emplois sont admissibles. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le dossier (volet commercial) comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées 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 vade-mecum indique que l'objectif de ce sous-critère consiste à *« favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :*

- *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;*
- *promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun. Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux.*

*Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture »<sup>1</sup>.*

Le projet est localisé dans la zone la plus densément peuplée de la zone de chalandise (cf. p.40 du volet commercial de la demande) et dans une centralité (proximité immédiate du centre). Il ressort de surcroît de l'audition que tant les élèves que le personnel de l'école qui jouxte le supermarché constitue une part de la clientèle de l'Intermarché. De plus, compte tenu de la position centrale du magasin, l'exploitant précise que des chalands se rendent vers le commerce à pied, à vélo ou à mobylette.

Le dossier administratif indique que le site est desservi par le bus (plusieurs lignes avec des fréquences de passage régulières) et qu'il est accessible en mode doux (trottoirs de part et d'autre de l'Avenue Reine Astrid, passage pour piétons, Ravel).

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

#### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet consiste en une extension *in situ*. Il s'agit d'étendre un supermarché qui est existant et qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le site est de surcroît bien desservi par le bus et proposera un parking de 153 emplacements voiture ainsi que de 8 emplacements pour les vélos (abris sécurisés).

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

## **2.2. Évaluation globale**

---

L'Observatoire du commerce constate que l'extension de SCN qui est sollicitée est très importante (doublement de la surface). Néanmoins, en l'espèce le supermarché est idéalement localisé dans une centralité (proximité immédiate du centre, zone densément peuplée, présence d'équipements et de transports en commun) et il présente une zone de chalandise de 20.000 personnes. Il vise à répondre à une demande de proximité croissante pour des produits destinés à des besoins journaliers (lors de l'audition il est dit qu'une part des chalands qui se déplacent en mode doux se rendent quotidiennement dans le supermarché). En outre, il ressort de l'audition que l'extension a également pour objectif de mettre en avant les produits frais et locaux, l'exploitant du supermarché collaborant avec environ 50 producteurs locaux. De surcroît le site présente une accessibilité multimodale et sa localisation permet au chaland de s'y rendre en mode doux ou en transport en commun. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

---

<sup>1</sup> SPW Economie, Direction des Implantations commerciales, *Politique de Développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 91.

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'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Herve.



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