

AVIS n° 53

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Herstal (2^e demande)

Avis adopté le 5/07/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Herstal Invest S.A.
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 8/06/2023
- *Date d'examen du projet :* 28/06/2023
- *Audition :* 28/06/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 5/07/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue Arnold Delsupexhe, 22 4040 Herstal (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Zone d'activité économique
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Liège
Bassin : Liège pour les achats courants (équilibre) et semi-
courants légers (équilibre)
Nodule : Basse - Campagne (nodule de soutien
d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

La présente demande concerne la création d'un ensemble commercial d'une SCN de 1.941 m². Actuellement, le site accueille : le magasin Exterioo autorisé sur 1.622 m² de SCN par un Permis Intégré (2018), un café (Le Grand Café), une pizzeria « Da Maro », des bureaux (Herstal Invest) et l'Impact Centre Chrétien (en remplacement de Totem, autorisé mais non mis en œuvre).

Le projet prévoit l'implantation de la Boulangerie Louise (75 m² de SCN) et la relocalisation de la Pharmacie 360 Herstal (245 m² de SCN). Des bureaux supplémentaires sont également prévus au sein du projet.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.53.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/HEL051/2023-0040
- *Réf. SPW Territoire :* F0215/62051/PIC/2023.2/E45151-2322678/BM

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

Le site a fait l'objet d'une précédente demande similaire. L'Observatoire du commerce avait émis un avis défavorable sur ce projet lors de l'instruction de la demande en première instance le 26 juin 2022 (OC.22.66.AV)¹ lequel a été réitéré en recours le 17 octobre 2022 (OC.22.113.AV). Le permis a été refusé en recours.

Le demandeur a introduit une seconde demande avec un bâtiment plus petit et une cellule en moins.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable**, avec une note de minorité défavorable pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Herstal sur la base de l'analyse suivante.

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

3.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

L'un des objectifs de ce sous-critère 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)* »². Avec l'arrivée d'une nouvelle enseigne, le projet s'inscrit dans cet objectif. Par ailleurs, l'offre en produits

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-NixPDLzCj3HjkTVPbcoAgy-AKa8rhUoKmqLjXVhcCZY&form_id=AvisForm

² SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 88.

(para)pharmaceutiques est améliorée puisque la SCN de la pharmacie passera de 60 m² de SCN à 245 m² de SCN pour la nouvelle implantation. Par contre, l'Observatoire du commerce souligne qu'il n'y a pas de cohérence dans le mix commercial de l'ensemble et des activités proches (Impact Centre Chrétien, magasin de meubles, HoReCa, etc.).

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

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

L'Observatoire du commerce constate que la SCN des cellules demandées est réduite (75 m² et 245 m²). Par rapport à la précédente demande, l'Observatoire constate qu'une cellule a été supprimée (opticien). Finalement, seule la boulangerie est ajoutée, la pharmacie consistant en un transfert sur très courte distance.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

Note de minorité :

Un membre entend conserver l'analyse effectuée pour le projet précédemment. Il estime que le type de surfaces et de commerces envisagés doit être privilégié dans des centres (urbains ou ruraux) ou des polarités centrales existantes. Il n'y a pas lieu de développer ce type d'offre le long d'un axe de passage. S'il y a un petit quartier résidentiel en face du projet, la zone de chalandise est bien plus large (93.000 habitants) et s'étend jusqu'à une partie du centre d'Herstal pour la zone primaire. Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

3.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

L'Observatoire du commerce constate qu'une cellule a été supprimée par rapport à la précédente demande. Ainsi, il considère qu'un effort a été réalisé et que la fonction commerciale est moins représentée par rapport au projet précédent.

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

Note de minorité :

Un membre entend conserver l'analyse qui avait été réalisée précédemment, le projet étant similaire. Il réitère le fait que le projet est proche de commerces déjà en place mais également de quelques bâtiments résidentiels voire industriels (proximité d'Intradel et de l'incinérateur de déchets Uvélia). Il souligne néanmoins qu'il s'agit d'ajouter des mètres carrés commerciaux sur un reliquat de parcelle inexploité et partant d'y renforcer la fonction commerciale sans y apporter de plus-value.

Ce membre estime que ce sous-critère est partiellement rencontré.

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 constate qu'un effort a été réalisé en vue d'assurer l'intégration du bâtiment dans son environnement (front de voirie). De surcroît, le projet permet d'améliorer un espace peu esthétique et très visible. Enfin, la parcelle est déjà minéralisée.

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

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce réitère le fait que le projet induit une maximisation du bien sans réelle valeur ajoutée. Contrairement à ce type de démarche, ce membre estime qu'il y a lieu, afin d'optimiser l'utilisation du territoire, d'occuper en priorité les cellules vides présentes à Herstal plutôt que d'en construire de nouvelles.

Le membre estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier administratif indique que « le projet (l'arrivée de la Boulangerie Louise et l'agrandissement de la pharmacie) permettra de générer 7 temps pleins et 6 temps partiels supplémentaires, soit un total de 13 emplois créés ; représentant une création de 11 équivalents temps plein ». Au vu de cette création d'emplois, l'Observatoire du commerce conclut 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.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est aisément accessible en voiture car implanté directement à front d'une rue 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. Il pourra bénéficier des infrastructures en place pour y accéder. Il bénéficiera d'un parking de 67 emplacements et est accessible en bus. L'Observatoire du commerce constate qu'un aménagement a été prévu en vue d'accéder au parking arrière destiné à l'église.

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

Note de minorité :

Un membre maintient son interrogation concernant l'augmentation du charroi généré par des commerces de consommation courante (boulangerie, pharmacie) et de son impact en termes de sécurité routière/circulation sur le parking. Il considère que ce sous-critère est partiellement respecté.

3.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce estime qu'un effort a été réalisé par rapport à la précédente demande (suppression d'un commerce d'optique, amélioration urbanistique et de l'accès au parking arrière)

D'un point de vue commercial, il s'agit d'opérer un transfert de pharmacie de quelques mètres et d'ajouter une boulangerie. Dans ses conditions, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire soutient que les commerces envisagés sont des commerces de proximité qu'il n'y a pas lieu de développer le long d'un axe de transit mais plutôt dans des centres ou des polarités centrales existantes. Il souligne par ailleurs que le programme projeté implique une urbanisation excessive de la parcelle. Il conviendrait plutôt d'occuper des cellules vides que de créer de nouveaux bâtiments commerciaux. Il 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 respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce a analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. Il conclut que le projet ne respecte pas tous les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré (cf. supra). Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable**, avec une note de minorité défavorable, pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Herstal.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce est défavorable pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Herstal



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce