

AVIS n° 55

Demande de permis d'implantation commerciale pour le changement de nature d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Hannut

Avis adopté le 6/07/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Ascensio SCA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
 - *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 20/06/2023
 - *Date d'examen du projet :* 28/06/2023
 - *Audition :* 28/06/2023
 - *Date d'approbation :* 6/07/2023
- Demandeur : Représenté
Commune : Représentée

Projet :

- *Localisation :* Rue 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 : Liège pour les achats semi-courants-légers (équilibre)
Nodule : Orchidée Plaza pour les achats semi-courants légers (non référencé dans le formulaire Logic, information dossier)
- *Situation au SCDC :* Rue de Huy

Brève description du projet et de son contexte :

Changement de nature de l'ensemble commercial Orchidée Plaza. Il s'agit d'implanter un magasin Kiabi en lieu et place d'une cellule vacante actuellement affectée à de l'immobilier. La cellule est autorisée sur 780 m² et Kiabi occuperait 770 m².

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.55.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/HAT034/2023-0063

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 le changement de nature d'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 les objectifs de ce sous-critère visent à :

- « 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) ;
- maintenir et protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »¹.

Il ressort de l'audition que le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service, le magasin Kiabi le plus proche étant situé à Liège (Médiacité), et complète l'offre à Hannut. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet qui propose des achats légers, se situe dans le bassin de consommation de Liège pour ce courant d'achat, lequel présente une situation d'équilibre au SRDC. Le dossier administratif indique que le projet se situe dans un nodule spécialisé en semi-courant léger (p. 38). Il est en effet localisé dans un complexe commercial existant, il s'agit d'occuper une cellule vide. Il ressort de l'audition que l'ensemble sera plein à 100 % de ses capacités et ce, pour la première fois.

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

Enfin, le dossier indique que la zone de chalandise comprend environ 53.000 habitants et que celle-ci présente des indicateurs socio-démographiques favorables (croissance démographique plus forte que la moyenne régionale, taux de chômage inférieur, pouvoir d'achat supérieur).

Au vu de ces éléments, il y a lieu de croire que l'offre supplémentaire générée par le projet pourra être absorbée. L'Observatoire du commerce conclut 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

Le projet se situe dans un ensemble commercial existant situé au sud-est de Hannut et en bordure du centre de la commune. Le contexte environnant est marqué par la présence de commerces, de services et d'HoReCa ainsi que d'équipement communautaire (Institut d'Enseignement Spécialisé). De surcroît, il s'agit d'occuper une cellule vide à vocation commerciale. Dans la mesure où il s'agit d'y implanter la même fonction, l'Observatoire du commerce considère que le projet n'aura pas d'incidence sur l'équilibre des fonctions en place.

L'Observatoire du commerce estime 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

Sur la base des informations relatées dans le dossier administratif, l'Observatoire comprend que le projet ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire en place (plan de secteur, schéma de développement communal). Le dossier souligne également que le schéma communal de développement commercial spécifie que, pour la rue de Huy, le développement de la demande à l'Orchidée Plaza (et autour) permet de concentrer l'offre et d'éviter le développement de commerces anarchiques le long des axes structurants.

Comme indiqué ci-dessus, le projet vise à occuper une cellule vide. Il n'entraîne pas de consommation de nouvelles terres, le bâtiment étant déjà en place. La démarche permet également de maintenir le commerce au même endroit (pas de dispersion de la fonction ou du bâti) et une optimisation de la ressource foncière.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier mentionne que « *la présente demande permettra de générer 1 temps plein (38 h/semaine) et 5 temps partiels (30h/semaine) supplémentaires, soit un total de 6 emplois créés ; représentant une création de 5 équivalents temps plein. Au total, le site emploiera donc 48 personnes à temps plein et 17 personnes à temps partiel, pour un total de 65 emplois ; soit 59 équivalents temps plein* ».

Au vu de cette création nette d'emploi, 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 particulière à formuler par rapport à 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 rue 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

La demande vise à implanter un commerce dans une cellule existante. Cette cellule est située dans l'ensemble commercial Orchidée Plaza qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. L'Orchidée Plaza se situe le long d'un axe structurant et à proximité d'un giratoire permettant de distribuer le trafic vers d'autres voiries. Il y a un parking de 323 places pour les voitures ainsi que du stationnement prévu pour 10 vélos. Enfin, le site est desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induirait pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité. Ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce constate qu'il s'agit d'occuper une cellule vacante d'un ensemble commercial situé dans un nodule. Il n'y a pas de nouvelle urbanisation et cela permet de concentrer l'offre commerciale au même endroit. De surcroît, les indicateurs socio-économiques sont favorables concernant la zone de chalandise, laquelle représente 53.000 habitants. La demande ne compromet pas les instruments de planification applicables au bien. 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 les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour le changement de nature d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Hannut.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce