

AVIS n° 56

Demande de permis intégré pour l'extension 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 intégré
- *Demandeur :* ISND SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

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 :* 7/06/2023
- *Date d'examen du projet :* 28/06/2023
- *Audition :* 28/06/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 6/07/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue de Landen, 53 4280 Hannut (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone d'Habitat -Zone Mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Hannut pour les achats semi-courants lourds (forte
sous offre) et de Liège pour les achats semi-courants légers
(équilibre)
Nodule : Rue de Landen (nodule de soutien de (très) petite ville)
- *Situation au SCDC :* Rue de Landen

Brève description du projet et de son contexte :

Démolition-reconstruction d'un magasin Trafic situé dans un ensemble commercial existant afin d'y installer 3 surfaces commerciales :

- Trafic sur une surface commerciale nette quasiment similaire (1.700 m² de SCN à la place de 1.585 m² actuellement, ce qui implique une extension raisonnable de 115 m²) ;
- JYSK, sur une surface commerciale nette de 1.200 m² ;
- IHPO, sur une surface commerciale nette de 850 m².

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.56.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/HAT034/2023-0046
- *Réf. SPW Territoire :* F0216/64034/PIC/2023.2/29673/AP/ap
- *Réf. Commune :* PIC 01/23

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 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 prévoit que les objectifs poursuivis par ce sous-critère « sont 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) ;
- maintenir et protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »¹.

L'Observatoire du commerce estime que l'extension du magasin Trafic, compte tenu de sa faible ampleur, sera sans impact sur l'appareil commercial hannutois. De surcroît, le projet permet l'arrivée de deux nouveaux prestataires de services (IHPO et Jysk) à Hannut. L'offre proposée sera complémentaire à celle qui est place et, particulièrement avec celle procurée par les enseignes Krëfel et Leen Bakker.

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

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

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Hannut pour les achats semi-courants lourds (situation de forte sous offre selon le SRDC) et de Liège pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre). Il est localisé dans un nodule de soutien de (très) petite ville. Le développement d'achats lourds, ce que propose majoritairement le projet, est adéquat dans ce type de nodule (offre complémentaire à celle du centre).

Le projet se situe également dans le nodule de la rue de Landen au schéma communal de développement commercial. Le dossier administratif indique que celui-ci préconise, de renforcer le positionnement de ce nodule en y privilégiant l'équipement de la maison (ce qui est le cas en l'espèce, IHPO et Jysk proposant ce type d'achats). Le SCDC mentionne aussi une extension possible du nodule de l'ordre de 3.600 m² (sans préciser s'il s'agit de brut ou de net) dans le secteur de l'équipement de la maison. Le représentant de la commune confirme lors de l'audition qu'il n'y a pas beaucoup d'équipement de la maison à Hannut.

Enfin, la zone de chalandise comprend environ 70.000 habitants potentiels et présente des indicateurs socio-démographiques favorables (croissance démographique, indice de prospérité élevé).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité. Il 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 vise à démolir un bâtiment commercial existant pour y déployer 2 cellules en plus du magasin Trafic. Il se localise dans un nodule commercial et donc dans un contexte marqué par la présence d'autres magasins. La fonction commerciale est renforcée adéquatement, ce nodule commercial étant situé au nord du centre de Hannut. De surcroît, la surface nécessaire pour les magasins envisagés est difficile à développer dans les centres urbains.

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

Le projet ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire applicables au bien (plan de secteur et schéma de développement communal). Les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de soutien de (très) petite ville sont respectées (maintien du rôle de soutien via l'implantation d'achats lourds). Le dossier administratif indique également que le projet est en adéquation avec le SCDC. De surcroît, il ressort de l'audition que le projet a été étudié en collaboration avec les autorités communales.

L'Observatoire du commerce souligne encore que le projet ne consomme pas de nouvelles terres agricoles (de surcroît de très bonne qualité dans la région). Le bien est déjà artificialisé et dédié à du commerce. Le projet permet de recycler le territoire et d'améliorer la perception d'un site localisé en entrée de ville, le magasin Trafic actuel étant vétuste. Il contribue dès lors à une utilisation optimale du territoire.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

L'Observatoire du commerce remarque que le projet permettra la création de 14 nouveaux emplois (9 pour Jysk et 5 pour IHPO). Il ressort de surcroît de l'audition que les emplois actuellement exercés chez Trafic seront pérennisés. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce remarque que le régime horaire des 5 emplois à temps partiel exercés chez Jysk est faible (2 emplois à 12 heures par semaine et 3 emplois à 20 heures par semaine) alors qu'il n'y a que 4 emplois à temps plein qui sont créés pour cette enseigne. Il indique que ce type de régime n'offre pas de revenu suffisant pour vivre.

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

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est situé le long de la N80 en périphérie nord de Hannut. La rue de Landen est desservie par les transports en commun mais le SCDC souligne qu'il s'agit du pôle le moins bien desservi. Elle bénéficie d'une piste cyclable mais les accotements pour les piétons sont de mauvaise qualité. Au vu de la localisation et de la configuration des lieux, les chalands se rendront sur les lieux en voiture mais le type d'achats proposé par les nouvelles enseignes étant axé sur des produits pondéreux (gros appareils électroménagers, mobilier), l'Observatoire estime que la localisation est adéquate.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le dossier indique qu'il y a un parking pour voitures de 610 places dont 142 sur la parcelle concernée par la demande. Il ressort de l'audition qu'il y a des emplacements pour vélos qui sont couverts par un des auvents des commerces. En outre, le site est desservi par les bus. Par ailleurs, le projet s'insère dans un nodule commercial bénéficiant des infrastructures nécessaires pour y accéder et y circuler.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

2.2. Évaluation globale

Le projet, pour ce qui a trait au volet « Trafic », n'aura pas d'impact sur l'appareil commercial hannutois, l'augmentation de SCN envisagée étant peu significative (115 m²). L'Observatoire du commerce souligne que les 2 nouveaux commerces envisagés sont admissibles à l'endroit concerné. Ils permettent d'assurer une offre complémentaire à celle du centre-ville laquelle est d'ailleurs peu présentée à Hannut. Ensuite, le projet est localisé dans un nodule commercial et ne compromet pas les outils de planification applicables au bien, qu'ils relèvent de l'aménagement du territoire (plan de secteur, schéma de développement communal) ou du développement commercial (SRDC, schéma communal de développement commercial). Etant axé sur des produits pondéreux, il est adéquatement localisé dans le nodule de la rue de Landen que ce soit pour assurer une dynamique avec le centre ou pour bénéficier d'une accessibilité voiture aisée. Par ailleurs, la demande permet d'améliorer le paysage urbain via le recyclable d'un bâtiment vétuste en entrée de ville. Cette

démarche permet un usage optimal du territoire puisque le bien est déjà artificialisé et qu'il n'y a pas dispersion du bâti ou de la fonction commerciale. Enfin, sans remettre en cause l'acceptabilité du projet, l'Observatoire du commerce attire l'attention sur le régime des emplois exercés à temps partiel chez Jysk, le nombre d'heures exercées étant faible. 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 le 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 ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Hannut.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce