

AVIS n° 62

Demande de permis intégré pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure ainsi que de sa transformation à 2.500 m² à Awans

Avis adopté le 24/07/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Redevco Belgium S. Comm
- *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. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 3/07/2023
- *Date d'examen du projet :* 12/07/2023
- *Audition :* 12/07/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 24/07/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue Chaussée (et Chaussée de Bruxelles), 27 4342 Hognoul (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte et en zone d'habitat à caractère rural
- *Situation au SDC :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SOL :* Affectation économique - zone commerciale
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Liège
Bassin : Liège pour les achats semi-courants lourds (sous-offre)
Nodule : Hognoul (nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd)

Brève description du projet et de son contexte :

Réorganisation conséquente du cloisonnement intérieur de l'ensemble commercial Shopping Hognoul à la suite du départ de Krêfel au profit de :

- Jysk (extension de 250 m² pour atteindre 1.150 m² au total) ;
- Brico (extension de 1.927 m² pour atteindre une SCN totale de 4.257 m²).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.62.AV SH/cri
- *Réf. SPW Economie :* DIC/AWS006/2023-0042
- *Réf. SPW Territoire :* Fo218/62006/PIC/2023/1/L52279-2325510/CL/NB
- *Réf. SPW Environnement :* 10010758/CHA.ama
- *Réf. Commune :* 62006_2023_10472

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

L'Observatoire a remis plusieurs avis concernant l'ensemble commercial Shopping Hognoul. Il a entre autres émis :

- un avis favorable concernant l'implantation du magasin Jysk le 14 mai 2019 (OC.19.50.AV¹). ;
- un avis favorable pour l'implantation d'Impermo – Maison du Monde le 2 juin 2022 (OC.22.61.AV).

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² ainsi que de sa transformation à 2.500 m² à Awans 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

Le projet permet de compléter l'offre orientée vers l'équipement de la maison et le bricolage. Le courant d'achats (lourd) est maintenu. La demande permet également de procurer une entrée à Brico sur la façade principale de l'ensemble commercial ce qui en améliorera l'attractivité.

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

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-odY1BgrTbDItkbFh_4tO31wy7DTsy027EseP8Xt7Mxg&form_id=AvisForm

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants lourds et le SRDC y indique une situation de sous-offre. Il est localisé dans l'agglomération de Liège ainsi que dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd. L'endroit bénéficie d'une zone de chalandise d'ordre régionale (environ 250.000 habitants dans la zone primaire) compte tenu de la présence du magasin Ikea dans le nodule qui en constitue la locomotive. L'offre pourra dès lors être absorbée.

L'Observatoire du commerce souligne par ailleurs qu'il est pertinent de prévoir, dans la cellule quittée par Krëfel, une offre en équipement de la maison et achats lourds axés sur le bricolage à l'endroit concerné. Cela répond aux recommandations que le SRDC effectue pour l'agglomération de Liège et pour le nodule d'Hognoul (spécialisé en équipement semi-courant lourd) à savoir conserver la spécialisation dans ce courant d'achat.

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 un pôle commercial orienté vers l'équipement de la maison. Le nodule d'Hognoul est dédié au commerce, cette fonction y est prédominante. Il vise à redistribuer une SCN entre deux commerces existants à la suite du départ de Krëfel. Il n'y a pas de changement en termes de fonctions et donc le projet n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions en place. De surcroît, l'Observatoire souligne que le courant d'achat dans du lourd et orienté vers l'équipement de la maison et le bricolage est adéquat à cet endroit.

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

Le projet respecte les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables (zone d'activité économique mixte au plan de secteur, au schéma de développement communal et au schéma d'orientation local). Il est également en adéquation avec les recommandations que le SRDC effectue pour l'agglomération de Liège ou le nodule de Hognoul spécialisé en équipement semi-courant lourd puisqu'il permet de conserver la spécialisation dans ce courant d'achat dans ce type de nodule.

Enfin, le projet consiste en la réorganisation interne de l'ensemble commercial à la suite du départ d'un magasin Krëfel. Il n'y a pas d'impact sur le territoire (pas d'artificialisation de nouvelles terres 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 respecté.

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort de l'audition que la fermeture de Krëfel entraînera quelques pertes d'emplois mais que certains employés seront transférés dans d'autres magasins de la région liégeoise. Il ressort en outre du dossier administratif que le projet permettra la création de 9 emplois supplémentaires chez Brico (5 temps pleins et 4 temps partiels) et 2 chez Jysk (1 temps plein et 1 temps partiel à 20 heures semaine).

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce remarque que, concernant, Jysk, le temps de travail des personnes engagées à temps partiel pose question : 12 heures ou 20 heures par semaine. Ce type de régime est défavorable pour les travailleurs qui ne peuvent disposer d'un revenu suffisant pour vivre.

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

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet s'insère dans une polarité commerciale importante de l'agglomération liégeoise dédiée à l'équipement de la maison. La localisation au croisement de plusieurs autoroutes et à proximité de la N3 rend ce pôle commercial accessible en voiture par les habitants de l'aire de marché. Le site présente en outre une accessibilité multimodale (voiture, transports en commun, pied, vélo). Au vu de l'étendue de la zone de chalandise et du type de produits proposés, il est vraisemblable que les chalands se rendent vers les commerces en voiture.

L'Observatoire du commerce estime toutefois que ce sous-critère est respecté au vu de la spécialisation du site dans les achats lourds.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un pôle commercial existant et consiste en la redistribution interne de mètres carrés commerciaux. Les infrastructures nécessaires à l'accessibilité au site sont en place et ne nécessitent pas d'intervention à charge de la collectivité. L'ensemble commercial est desservi par le bus et dispose de 1.889 places de parking dont 96 emplacements pour le personnel.

L'Observatoire conclut au vu de ces éléments que le projet n'induit pas d'aménagement spécifiques à charge de la collectivité et que ce sous-critère est respecté.

3.2. Évaluation globale

Le projet est en adéquation avec les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables ainsi qu'avec les recommandations que le SRDC effectue pour l'agglomération de Liège et les nodules spécialisés en équipement semi-courant lourd (maintien, voire renforcement, de la spécialisation en équipement semi-courant lourd dans ces nodules, comme celui du nodule Shopping Hognoul). L'Observatoire comprend qu'il y a lieu de privilégier, dans la polarité, les enseignes spécialisées en équipement de la maison et dans les achats lourds au vu de la spécialisation et des caractéristiques du nodule. Il s'agit en outre de redistribuer des mètres carrés au sein d'un ensemble commercial existant, il n'y aura pas d'impact significatif en termes de protection de l'environnement urbain ou de mobilité. Enfin, l'Observatoire regrette que les emplois à temps partiel de Jysk soient si faibles en termes de temps de travail (12 heures et 20 heures par semaine). 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

volet commercial du permis intégré avec cependant un bémol concernant la politique sociale et, en particulier, celle de Jysk. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² ainsi que de sa transformation à 2.500 m² à Awans.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce