

AVIS n° 77

Demande de permis intégré pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Hannut

Avis adopté le 30/08/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Melimo S.A.
- *Autorité compétente :* Collège communal de Hannut

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 :* 3/08/2023
- *Date d'examen du projet :* 23/08/2023
- *Audition :* 23/08/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 30/08/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue de Landen, 94 4280 Hannut (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté
- *Situation au SDC :* Habitat – Zone Mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Hannut pour les achats semi-courants lourds (situation de forte sous offre)
Nodule : Rue de Landen (nodule de soutien de (très) petite ville)
- *Situation au SCDC :* Rue de Landen (dans un pôle commercial)

Brève description du projet et de son contexte :

Installation de l'enseigne Aveve au sein d'une cellule commerciale existante pour une SCN de 1.552 m². Il s'agit d'un transfert sur courte distance (du n° 86 rue de Landen vers le n° 94 de la même rue) avec extension de SCN, le magasin actuel présentant une SCN de 703 m². Il sera procédé à la reconstruction complète du bâtiment avec un rez-de-chaussée commercial et quatre appartements à l'arrière (côté est) à l'étage.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.77.AV SH/CRi
- *Réf. SPW Economie :* DIC/HAT034/2023-0018
- *Réf. SPW Territoire :* F0216/64034/PIC/2023.1/28728/AP
- *Réf. Commune :* PI-UN-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. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

L'Observatoire du commerce a été consulté concernant l'implantation du magasin Aveve à l'emplacement actuel (au numéro 86 de la rue de Landen). Il a émis un avis favorable sur ce dossier le 18 juillet 2018 (OC/18/AV.312) lequel a été réitéré en recours le 16 janvier 2019 (OC.19.1.AV).

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Hannut 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 implique un transfert sur courte distance (environ 150 mètres) d'un magasin d'une SCN de 703 m². Le déplacement implique l'extension de la surface et, partant contribue à renforcer et à diversifier l'offre commerciale en produits de jardinerie et pour animaux à Hannut. Cela constituera un avantage pour le consommateur.

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 Hannut pour les achats semi-courants lourds lequel présente une situation de forte sous offre au SRDC. Il se trouve dans un nodule commercial qualifié par Logic de nodule de soutien de (très) petite ville. L'offre proposée par Aveve (semi-courant lourd orienté vers les animaux et le jardinage) est complémentaire à celle que l'on rencontre en centre-

ville.

L'Observatoire du commerce estime par ailleurs que les recommandations que le SRDC effectue pour ce type de nodule sont respectées. En outre, la commune de Hannut dispose d'un schéma communal de développement commercial. Le projet s'y trouve dans l'un des 3 nodules identifiés par ce document à savoir le pôle commercial de la rue de Landen qui est considéré comme structurant avec comme secteur dominant à développer l'équipement de la maison. Le projet proposant de l'équipement lourd, comme préconisé par le SCDC, l'Observatoire du commerce estime que le projet est admissible.

Enfin, le dossier indique que le projet s'inscrit dans une zone potentielle de chalandise d'environ 50.700 habitants présentant des indicateurs socio-démographiques favorables (revenus supérieurs, croissance démographique).

L'Observatoire du commerce conclut au vu de ces éléments que l'offre supplémentaire sera absorbée et qu'il n'y a pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Il estime par conséquent 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 le long de la rue de Landen qui est bordée de commerces ainsi qu'un peu de résidence. Il est localisé dans un bâtiment qui accueillait un commerce spécialisé dans la vente de matériel horticole et dans la réparation de ceux-ci. La fonction commerciale est dès lors déjà en place. De surcroît, le projet implique également la création de 4 appartements ce qui démontre le caractère multifonctionnel du projet. Il n'impliquera pas de bouleversement de l'équilibre des fonctions urbaines 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

Le projet se situe dans le nodule commercial de la rue de Landen classé par Logic comme nodule de soutien de (très) petite ville ainsi que dans un pôle commercial au schéma communal de développement commercial. Les éléments figurant dans le volet commercial de la demande ont convaincu l'Observatoire du commerce que le projet ne compromet ni le SRDC (l'offre est complémentaire au centre-ville, pas de risque de surclassement du nodule) ni le SCDC (achats semi-courants lourds). Le représentant de la commune confirme, lors de l'audition, que le projet est en adéquation avec le schéma communal de développement commercial. L'Observatoire souligne encore que le projet n'altère ni le plan de secteur ni le schéma de développement communal.

Par ailleurs, l'enseigne propose un assortiment lourd qui est adéquatement situé le long de la rue de Landen. Le projet ne risque pas d'entraîner des impacts négatifs pour le centre de Hannut mais plutôt une offre complémentaire à celle que l'on trouve dans celui-ci.

Enfin, l'Observatoire souligne que la demande implique la reconstruction complète d'un bâtiment vers du commerce (fonction déjà en place) et des logements. Il y a recyclage de la ressource foncière ce qui implique un usage optimal du territoire.

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

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier indique que le projet génèrera 7 emplois, dont 4 temps pleins, avec la création de 2 nouveaux emplois à la suite de l'extension. L'Observatoire du commerce estime 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.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est facilement accessible en voiture car il est situé le long de la rue de Landen (N80) qui est une pénétrante au centre d'Hannut et qui permet de rejoindre l'autoroute E40 (Liège – Bruxelles).

Le site est également accessible par les modes de transports doux (bus, vélo, pied). Quoi qu'il en soit, l'Observatoire s'interroge en ce qui concerne la pertinence de l'application du sous-critère mobilité durable au cas d'espèce (achats semi-courants lourds, localisation du magasin peu proche par rapport au tissu résidentiel principal). En effet, ce sous-critère a pour objectif de favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable ; il s'agit dès lors de ne pas encourager, notamment, les projets éloignés par rapport à l'habitat. En l'occurrence, Aveve propose une part de produits pondéreux.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est prévu sur une parcelle qui est déjà urbanisée ; elle fera l'objet d'un réaménagement et le bâtiment en place sera reconstruit pour le commerce ainsi que pour du logement. Selon l'Observatoire du commerce, l'implantation d'Aveve n'aura pas d'impact significatif sur la mobilité. De plus, le site bénéficie déjà des infrastructures nécessaires à son accessibilité ainsi que d'un parking de 15 places. Enfin, il est desservi par les transports en commun (ligne 127).

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

3.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce considère que le projet n'est pas de nature à modifier l'offre commerciale à l'échelle d'Hannut puisqu'il s'agit d'effectuer un transfert sur une courte distance (150 mètres). L'offre sera diversifiée car la SCN sera étendue mais au vu de la localisation du projet dans un nodule et au vu des indicateurs socio-démographiques favorables, l'Observatoire estime qu'elle sera absorbée. Par ailleurs, le magasin s'implantera dans un nodule commercial, le long de la rue de Landen. Les outils d'aménagement du territoire ainsi que les outils de développement commercial (SRDC, SCDC) ne sont pas compromis. 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 globalement 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 la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Hannut.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce