

AVIS n° 91

Demande de permis intégré pour l'implantation, dans un bâtiment existant, d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Herve

Avis adopté le 30/07/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Décor et Jardin SA
- *Autorité compétente :* Collège communal de Herve

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 :* 8/07/2024
- *Date d'examen du projet :* 24/07/2024
- *Audition :* 24/07/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 30/07/2024

Projet :

- *Localisation :* Route de Herve, 112A 4651 Battice (Herve) (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique industrielle
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Verviers pour les achats semi-courants lourds (équilibre)
Nodule : Rue de Herve (spécialisé en équipement semi-courant lourd)

Brève description du projet et de son contexte :

Réaménagement d'une surface commerciale (cuisiniste) existante en un point de vente de produits d'articles en bois pour abris de jardin. Les articles proposés à la vente seront : des abris de jardin, du parquet, bois de terrasse, bois de bardage, recouvrement de toit ou encore plaques OSB et qui sont produits dans l'usine située à proximité immédiate du projet. Une zone de stockage, non accessible au public, sera aménagée dans le fond du bâtiment. Une zone de bureaux sera aménagée au centre (voir plan de l'établissement). L'entreprise existe depuis 1978.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.91.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/HEE035/2024-0042
- *Réf. SPW Territoire :* F0216/63035/PIC/2024.1/34078/AP
- *Réf. Commune :* N/réf.874.1 – 42/2024/VM

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'implantation, dans un bâtiment existant, d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Herve 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 projet permet de procurer un approvisionnement très spécialisé (abris de jardin, parquet, bois de terrasse, bois de bardage, recouvrement de toit, plaques OSB). Les articles vendus sont issus de l'usine de transformation du bois située à proximité immédiate du site.

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

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

Le vade-mecum indique que les objectifs poursuivis par ce sous-critère sont :

- « de promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour un certain type d'achat (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd) ;
- d'éviter les situations extrêmes de sous-offre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné »¹.

Comme indiqué ci-dessus, l'Observatoire souligne que l'offre proposée est spécifique de par sa nature (produits en bois pour rangement et abris de jardin) et son origine (les articles sont produits par l'usine

¹ SPW Economie, Direction des implantations commerciales, vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie, 2017, pp. 88 et 89.

située à proximité du site). Le projet représente 1.225 m² de SCN dans cet approvisionnement spécifique et le formulaire Logic indique que le nombre annuel de visiteurs prévus par an est de 2.000.

Au vu des objectifs de ce sous-critère, l'Observatoire du commerce, estime que le projet ne risque pas d'engendrer un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. 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 s'insère le long d'une voirie régionale bordée d'habitations et d'activités économiques diverses. Le magasin sera complémentaire à l'usine de fabrication présente à proximité immédiate du site. Enfin, le bâtiment était préalablement dédié à une fonction commerciale (cuisiniste). Il ressort effectivement de l'audition qu'une autorisation a été délivrée en ce sens.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne bouleversera pas l'équilibre des fonctions urbaines en place. Il 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 vise à occuper et adapter un bâtiment existant. Il n'engendre dès lors pas d'artificialisation du sol ni de dispersion du bâti.

L'Observatoire du commerce souligne de plus que le projet est situé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur, qui n'admet pas les activités de vente au détail sauf si elles sont accessoires à une activité économique conforme (cf. art. D.II.30 du CoDT). L'Observatoire du commerce souligne que, d'une part, il s'agit de développer un commerce qui est complémentaire à l'activité industrielle présente sur le site (usine de transformation du bois) et, d'autre part, le bâtiment occupé était déjà dédié à du commerce (cuisiniste autorisé, moins adapté en zone industrielle que l'activité proposée par le projet).

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le projet a déjà été réalisé, le magasin ayant ouvert ses portes en avril 2024. Il ressort de l'audition qu'un travailleur de l'usine de fabrication est en charge du commerce car il bénéficie de l'expertise nécessaire au conseil client et qu'il a été remplacé grâce à l'engagement d'un autre travailleur sur le site de production. En fonction de l'affluence, des emplois spécifiques pourraient être créés pour le magasin.

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

Le projet est situé le long d'une voirie régionale qui relie Liège à Aix-la-Chapelle (ancienne route Charlemagne) et qui constitue un axe structurant. Il ressort du formulaire Logic que le site est desservi par 4 arrêts de bus (5 lignes). Les vues disponibles sur Google Street view montrent que la N3 est pourvue de pistes cyclables et permet l'accessibilité piétonne. Enfin, l'assortiment (produits lourds) implique que l'usage de la voiture sera privilégié.

Quoi qu'il en soit, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet prend place dans un bâtiment existant bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le site est desservi par le bus et bénéficiera d'un parking de 30 places. Le formulaire Logic indique que le bâtiment existant n'induera pas d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité.

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

2.2. Évaluation globale

Le magasin a été ouvert en avril 2024, il s'agit donc de procéder à sa régularisation. Il procure une offre très spécifique et complémentaire (produits issus de l'usine de fabrication en place située à proximité du projet). Il s'agit d'occuper et d'adapter un bâtiment qui était auparavant dédié à une fonction commerciale. Il n'y a pas de dispersion du bâti ni d'artificialisation de nouvelles terres. Enfin, un permis intégré a été délivré pour autoriser un commerce à l'endroit concerné (cuisiniste) ; l'Observatoire du commerce a d'ailleurs émis un avis favorable dans le cadre de cette demande le 20 décembre 2016 (avis OC/16/AV.293²). 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. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation, dans un bâtiment existant, d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Herve.



Bernadette Mérenne,
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce

² 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-YpDPR_cOZewQXw95MAMw3Us88F-aEsMNAcDjjgJnIA&form_id=AvisForm