

AVIS n° 111

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la régularisation et l'extension d'un ensemble commercial (Terre) d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Herstal

Avis adopté le 15/12/2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Mise en conformité de l'implantation d'un magasin Terre (SCN de 665 m ²) dans une cellule laissée vide par Well.
<u>Localisation :</u>	Rue des Naiveux, 6 4040 Herstal (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SDC :</u>	Activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Liège, nodule Basse Campagne (nodule de soutien d'agglomération). Le projet prévoit essentiellement des achats semi-courants légers (bassin de Liège, situation d'équilibre).
<u>Demandeur :</u>	Terre

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	25/11/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	23/01/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.111.AV SH/cr
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/HELo51/2020-0053
<u>Réf. SPW-Territoire :</u>	Fo215/62051/PIC/2020.1/E39362/BM
<u>Réf. Commune :</u>	JC/PIC-2020-02

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la mise en conformité et l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 25 novembre 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a examiné ce projet le 2 décembre 2020 ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune d'Herstal y a également été invitée mais qu'elle n'y a pas participé ;

Considérant que le projet consiste en la mise en conformité de l'implantation d'un magasin Terre d'une SCN de 665 m² à la place d'un magasin Well ;

Considérant que le projet est repris dans l'agglomération de Liège au SRDC ; que ledit SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

Forces	Faiblesses
Dynamisme et attractivité suprarégionale du centre principal (hypercentre fort)	Taux de vacance élevé dans les centres secondaires de la vallée et dans les marges du centre principal
Offre commerciale équilibrée sur l'ensemble de l'agglomération	Concentration spatiale et concurrence entre les deux nodules spécialisés dans l'équipement léger (Longdoz-Médiacité et Belle-Île)
Vaste marché et potentiel élevé à la base d'une offre variée en termes d'enseignes, de concepts, de natures et de standings	Apparition de pression frontalière notamment au niveau du Limbourg flamand
Equilibre transfrontalier avec les agglomérations commerciales de Maastricht et Aachen	

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour l'agglomération de Liège :

- « *Maintenir voire renforcer l'attractivité du centre principal afin de conserver la compétitivité de l'agglomération à l'échelle suprarégionale. Cela passe par une mise à jour constante du centre via notamment une récurrence dans les projets immobiliers d'envergure (possibilités de rénovation des galeries Opéra, projet Grand Poste ...)* ;

- *Pas de nécessité de développer de nouveaux nodules de type « alimentaire » ;*
- *Permettre le renouvellement et la rénovation des équipements au sein des nodules de type « soutien d'agglomération » (Rocourt, Basse Campagne et Bonnelles) et de type « spécialisé dans l'équipement léger »;*
- *Conserver voire renforcer la spécialisation des nodules de type « spécialisé dans l'équipement lourd » ;*
- *A moyen terme, l'agglomération de Liège n'a pas besoin de nouveaux nodules non-spécialisés ».*

Considérant que le projet prévoit essentiellement des achats semi-courants légers (581 m² sur les 665 m², 17 m² étant dédiés à des achats courants et 67 m² à des achats semi-courants lourds) et qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achat ; que le dit bassin présente une situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers ;

Considérant que le projet se situe dans le nodule commercial de Basse Campagne lequel est repris en tant que nodule de soutien d'agglomération au SRDC ; que ledit SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération	Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations

Considérant que le projet est situé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que la commune d'Herstal dispose d'un schéma de développement communal et que le projet se localise en « activité économique mixte » ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que de celles résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à régulariser l'implantation d'un magasin Terre (SCN de 665 m²) dans un ensemble commercial existant à la place d'un magasin de décoration Well. Le concept prévoit la vente de vêtements de seconde main sur un modèle qui se rapproche de celui de la grande distribution disposant d'une grande surface destinée à la vente. L'objectif est d'offrir une gamme complète de vêtements, linges de maison, maroquinerie et accessoires à des prix bas toute l'année.

L'Observatoire entend se prononcer indépendamment de la politique du fait accompli. Néanmoins, il s'étonne de ce qu'une chaîne de magasins comme Terre n'ait pas sollicité de permis au préalable. Il ressort de l'audition du représentant de Terre que la démarche de régularisation a été entamée depuis plusieurs mois. Il signale également qu'il pensait que la cellule était couverte par permis.

Au niveau du fond, l'Observatoire est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Le magasin s'insère dans un contexte bâti ainsi que dans le nodule de soutien d'agglomération de Basse Campagne. Sa SCN (665 m²) constitue une extension raisonnable et vraisemblablement d'un impact commercial peu significatif au regard de la SCN de l'ensemble commercial dans lequel il se trouve (près de 33.000 m²). Il propose une offre spécifique de nature à améliorer le mix commercial de l'ensemble dans lequel il se trouve mais également à une échelle plus large. Enfin, le site bénéficie d'une accessibilité multimodale.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le formulaire Logic reprend les enseignes qui sont présentes dans le complexe commercial. Les magasins Terre proposent à la vente des produits de seconde main. L'Observatoire du commerce souligne qu'il s'agit d'une offre très spécifique de nature à améliorer la mixité commerciale du nodule Basse Campagne et du bassin de consommation.

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

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ne s'agit pas d'une relocalisation mais d'une nouvelle implantation. Il ressort de l'audition que la boutique située au centre d'Herstal sera maintenue. Par ailleurs l'Observatoire souligne que le magasin permet de rencontrer des besoins spécifiques à satisfaire régulièrement (équipement de la personne à prix modeste).

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas de nature à entraîner un risque de rupture d'approvisionnement et que ce sous-critère est respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

L'Observatoire du commerce constate qu'il s'agit de régulariser l'implantation d'un magasin dans une cellule, qui était existant. Cette dernière se situe dans un nodule commercial important de la région liégeoise. La fonction commerciale était existante préalablement à l'établissement de Terre dans la cellule. Le projet n'apportera dès lors aucune modification en ce qui concerne les fonctions présentes sur le site.

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

2.2.2. L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le complexe est situé en zone d'habitat au plan de secteur et, dans les fait, s'insère dans un complexe commercial important (plus de 30.000 m² de surface commerciale). La cellule concernée était existante mais non couverte par permis d'implantation commerciale. L'Observatoire estime que l'implantation d'un magasin Terre à l'endroit concerné est admissible (milieu urbanisé, présence de nombreux commerces) et ce d'autant plus, que le représentant du demandeur précise lors de l'audition que la boutique située au centre d'Herstal sera maintenue.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du formulaire Logic que Terre Factory Shopping permet la création de 3 emplois à durée indéterminée, d'un emploi à temps partiel et d'un poste d'insertion.

L'Observatoire du commerce constate qu'il y a création nette d'emplois et conclut que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que Terre ASBL présente une finalité sociale et comprend pour l'ensemble de ses magasins 201 équivalents temps plein. Par ailleurs, le projet implique la création de plusieurs emplois en CDI pour des personnes peu qualifiées. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté. .

2.4. La contribution à une mobilité durable

Le projet est situé dans un nodule commercial qui bénéficie d'un réseau de transport diversifié (nationale, autoroute). Le site est facilement accessible en voiture notamment grâce au rond-point proche reliant le complexe au centre d'Herstal et aux autoroutes E25, E42 et E40. Par ailleurs, il ressort du formulaire Logic qu'il y a 4 arrêts de bus qui desservent le site (3 lignes de bus). Enfin, le site est accessible aux piétons (passages cloutés, feux de circulation). Par contre l'accessibilité pour les cyclistes est peu aisée (absence de piste cyclable) si ce n'est via le Ravel situé à l'arrière.

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

2.4.1. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un environnement bâti qui dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. En outre, il y a un parking de 1.448 places pour l'ensemble commercial dont 14 places pour Terre Factory. L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que ledit projet respecte ceux-ci. L'Observatoire du commerce conclut à une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, il s'abstient dans le cadre de la délibération.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour la régularisation et l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Herstal.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce