

AVIS n° 115

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature d'une enseigne (Orchestra devient Kruidvat) au sein d'un ensemble commercial de plus de 2.500 m² à Huy

Avis adopté le 11/12/20

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature d'une enseigne (Orchestra est remplacé par Kruidvat) au sein d'un ensemble commercial Porte d'Ô à Ben-Ahin (Huy).
<u>Localisation :</u>	Avenue du Bosquet, 36, Ben-Ahin (Huy) (Province de Liège).
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat à caractère rural.
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet n'est pas repris dans une agglomération, il se situe dans le bassin d'achat de Huy pour les trois courants d'achats lesquels sont tous en situation d'équilibre. Le projet est localisé dans le nodule commercial de Ben-Ahin répertorié comme nodule spécialisé en équipement semi-courant léger.
<u>Demandeur :</u>	Allimmo SA

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales.
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	5/11/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	03/01/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.115.AV ChT/cr
<u>Réf. SPW économie :</u>	DIC/HUY031/2020-0128

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 la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature d'une enseigne (Orchestra est remplacé par Kruidvat) au sein d'un ensemble commercial existant de plus de 2.500 m² de surface de vente nette et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 5 novembre 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 25 novembre 2020 afin d'examiner le projet ; qu'un représentant de la société demanderesse et un représentant de la commune ont été invités à une audition ce même jour ; que seul le représentant de la société demanderesse était présent lors de l'audition ;

Considérant le projet n'est pas repris dans une agglomération, qu'il se situe dans le bassin d'achat de Huy pour les trois courants d'achats, lesquels sont tous en situation d'équilibre ; que le projet est localisé dans le nodule commercial de Ben-Ahin répertorié comme nodule spécialisé en équipement semi-courant léger ;

Considérant que le schéma régional de développement commercial effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 87) :

Description	Recommandations
Espace commerçant planifié spécialisé dans l'équipement semi-courant léger, doté d'une accessibilité en transports en commun très variable (d'excellente à mauvaise), caractérisé par une dynamique très forte → Le plus souvent concurrentiel des centres traditionnels	<p>Éviter ce type de développement en dehors des agglomérations</p> <p>Au sein des agglomérations, format et localisation de ce type d'équipement à calibrer, au cas par cas, en fonction du potentiel</p> <p>Garantir le développement de ce type de nodule en complémentarité avec celui du centre principal d'agglomération</p> <p>Favoriser l'accessibilité en transports en commun de ce type de nodule</p>

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; qu' 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 et des éléments apportés lors de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

L'enseigne projetée s'implante dans un ensemble commercial existant. Même si cet ensemble commercial est très mal localisé par rapport au centre de Huy, l'Observatoire du commerce estime que l'enseigne projetée, de par le type d'achat qu'elle propose, n'aggraver pas la situation existante par rapport au dynamisme commercial du centre-ville. L'Observatoire regrette cependant la politique sociale de la nouvelle enseigne, laquelle emploie plus de temps partiels que de temps pleins.

L'Observatoire du commerce est favorable par rapport à l'opportunité générale du projet.

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

L'ensemble commercial se situe dans le nodule commercial de Ben-Ahin, lequel est spécialisé en achats semi-courants légers, il comporte +/- 53 magasins pour un total de près de 20 000 m². La demande génère un changement de nature, de typologie commerciale, mais le courant d'achat reste le même (semi-courant léger). En effet, Kruidvat vend des produits qualifiés d'achats semi-courants légers (même si une partie pourrait être qualifiée d'achat courant).

Les trois courants d'achat sont bien représentés dans le nodule, à savoir :

- Courant : Colruyt, Bio-Planet, Lidl, Carrefour-Market.
- Semi-courant léger : Dreamland, Dreambaby (fin d'année), Hema, JBF, Ava, H&M, Club, Ici Paris XL, Marques-à-Suivre, Wibra, Pointcarré, E5Mode (fermeture prochaine) ...
- Semi-courant lourd : Hubo, Maxi-Zoo, Tom&Co, Le Roi du Matelas, Mativa, Krëfel ...

Le projet ne nécessite aucune augmentation de la surface nette cumulée autorisée de l'ensemble commercial.

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

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

Kruidvat apportera un nouveau type d'achat (droguerie) en complément des enseignes existantes. Par ailleurs, le nodule bénéficiera encore des produits relatifs à la nurserie étant donné que l'ouverture d'un Dreambaby est prévue pour cette année. Par ailleurs, le projet n'engendre aucun agrandissement de surface commerciale, il s'implante en lieu et place d'une autre enseigne et par là évite un chancre et maintient l'attractivité du nodule.

L'Observatoire du commerce conclut 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

Le projet s'implante au cœur d'un ensemble commercial situé à Ben-Ahin, le long de la N 90 en dehors du centre de Huy. L'ensemble commercial existe depuis une dizaine d'années. Le pôle commercial de Ben-Ahin est devenu le pôle commercial le plus important de l'agglomération hutoise. L'enseigne occupe une cellule vide dans un ensemble de bâtiments exclusivement dédiés aux commerces.

L'Observatoire du commerce conclut 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

La présente demande de permis porte uniquement sur la modification de la nature de l'activité commerciale exercée dans un local faisant déjà partie d'un important ensemble commercial à Huy. Il ressort du dossier administratif que : *« Cette réutilisation permettra non seulement de résoudre la problématique du vide locatif dont cet ensemble commercial souffre depuis quelques semaines déjà mais également de contribuer activement à l'entretien de l'aspect esthétique global de l'ensemble commercial concerné en particulier de l'environnement urbain en général. »*

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que Kruidvat a l'intention d'embaucher 6 personnes pour ce point de vente dont 2 emplois exercés à temps plein (gérant(e) et assistant(e)) et 4 vendeurs(euses) exercés à temps partiel (2x24h/sem et 2x20h/sem).

L'Observatoire estime qu'il y a une trop grande disproportion entre les emplois à temps plein et les emplois à temps partiel.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que *« ces emplois sont tous exercés sous l'égide de la commission paritaire 311 et dans le respect des conventions collectives du secteur, lesquelles garantissent conditions générales de travail et barèmes. Il s'agit d'emplois durables et de qualité lesquels ne nécessitent pas de compétences particulières. Kruidvat assure des formations. Ces emplois sont exercés dans un bâtiment récent, ce qui assure confort et sécurité aux travailleurs. »*

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler quant à ce critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

La clientèle motorisée bénéficie d'une excellente accessibilité (Ngo). Le site est également accessible en transports en commun. A l'arrière de l'ensemble commercial se trouve un Ravel (le long de la Meuse) ce dernier permet une liaison avec le centre-ville. En ce qui concerne plus particulièrement l'accès piétons, le dossier administratif relève qu'à l'intérieur du site existe de nombreux cheminements piétons. Cependant l'Observatoire regrette fortement que l'ensemble du nodule n'ait pas fait l'objet d'une étude quant à la mobilité piétonne et cyclable. En effet, les usagers ne bénéficient d'aucun cheminement sécurisé pour traverser la Ngo afin de se rendre dans les ensembles commerciaux situés en face.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté même si Kruidvat n'en est pas responsable.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet concerne une modification de nature d'activités commerciales dans un ensemble commercial existant et ne nécessite aucun aménagement spécifique.

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

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut qu'à l'exception des critères relatifs à la densité d'emploi et à la mobilité durable, les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a 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 émis une évaluation globale positive du projet 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** sur la demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature d'une enseigne (Orchestra remplacé par Kruidvat) au sein d'un ensemble commercial de plus de 2.500 m² à Ben-Ahin (Huy).



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce