

AVIS n° 66

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Herstal

Avis adopté le 29/06/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Herstal Invest S.A.
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

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 :* 7/06/2022
- *Date d'examen du projet :* 22/06/2022
- *Audition :* 22/06/2022
Demandeur : 1
Commune : /
- *Date d'approbation :* 29/06/2022

Projet :

- *Localisation :* Rue Arnold Delsupexhe, 22 4040 Herstal (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Liège
Bassin : Liège pour les achats courants (équilibre) et semi-
courants légers (équilibre)
Nodule : Basse Campagne (nodule de soutien
d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à créer un ensemble commercial d'une SCN totale de 2.011 m². **Actuellement**, le site accueille le magasin Exterioo qui est autorisé sur 1.622 m² nets par un permis intégré de 2018, ainsi qu'un café, une pizzeria, des bureaux et l'Impact Centre Chrétien. Le **projet** prévoit l'implantation de Hans Anders (110 m² de SCN), Boulangerie Louise (74 m² de SCN) et d'une pharmacie (206 m² de SCN). La pharmacie 360 Herstal se situe actuellement de l'autre côté de la rue Arnold Delsupexhe et se relocaliserait au sein de l'ensemble commercial. La SCN passerait alors de 1.622 m² à 2.011 m² nets, soit une augmentation de 389 m² nets. Des bureaux supplémentaires sont également prévus au sein du projet.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.66.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/HEL051/2022-0047
- *Réf. SPW Territoire :* F0215/62051/PIC/2022.1/E43436/BM
- *Réf. Commune :* JC/PIC-2022-01

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.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Herstal 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

L'un des objectifs de ce sous-critère est de « favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd) »¹. Avec l'arrivée de 2 nouvelles enseignes, le projet s'inscrit dans cet objectif. Par ailleurs, l'offre en produits (para)pharmaceutiques est améliorée puisque la SCN de la pharmacie passera de 60 m² de SCN à 206 m² de SCN pour la nouvelle implantation. Par contre, l'Observatoire du commerce souligne qu'il n'y a pas de cohérence dans le mix commercial de l'ensemble et des activités proches (Impact Centre Chrétien, magasin de meubles, HoReCa, etc.).

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

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

L'Observatoire du commerce constate que la SCN des cellules demandées est réduite (110 m², 74 m² et 206 m²) et qu'il est envisagé d'y installer des magasins de proximité (boulangerie, opticien). Ce type de surfaces et de commerces doit être privilégié dans des centres (urbains ou ruraux) ou des polarités centrales existantes. Il n'y a pas lieu de développer ce type d'offre le long d'un axe de passage. S'il y a un petit quartier résidentiel en face du projet, la zone de chalandise est bien plus large (93.000 habitants) et s'étend jusqu'à une partie du centre d'Herstal pour la zone primaire.

¹ SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 88.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas 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 est proche de commerces déjà en place mais également de quelques bâtiments résidentiels voire industriels (proximité d'Intradel et de l'incinérateur de déchets Uvélia). Il souligne néanmoins qu'il s'agit d'ajouter des mètres carrés commerciaux sur un reliquat de parcelle inexploité et partant d'y renforcer la fonction commerciale sans y apporter de plus-value.

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

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

L'Observatoire du commerce constate qu'il s'agit de construire un bâtiment commercial sur le coin inférieur gauche d'une parcelle. Il s'agit d'une maximisation du bien sans réelle valeur ajoutée. Contrairement à ce type de démarche, l'Observatoire du commerce estime qu'il y a lieu, afin d'optimiser l'utilisation du territoire, d'occuper en priorité les cellules vides présentes à Herstal plutôt que d'en construire de nouvelles.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le projet permettra de générer 10 emplois à temps plein et 7 emplois à temps partiel supplémentaires suite à l'extension de l'ensemble commercial. Au vu de cette création nette d'emplois, 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.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

c) La mobilité durable

Le projet est aisément accessible en voiture car implanté directement à front d'une voie importante et fort fréquentée (rue Arnold Delsupexhe qui permet d'atteindre le centre d'Herstal ainsi que les autoroutes E42, E40 ou E25). Par ailleurs, il est bien desservi par les transports en commun (bus) et est situé à proximité d'un Ravel. L'Observatoire du commerce considère par conséquent que le projet respecte ce sous-critère.

d) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est prévu dans un environnement urbanisé. Il pourra bénéficier des infrastructures en place pour y accéder. Il bénéficiera d'un parking de 116 emplacements (69 places réparties autour du projet et 47 à l'arrière du bâtiment occupé par l'église. Il y a lieu de s'interroger par rapport à l'accès au parking arrière ainsi qu'à l'augmentation du charroi généré par des commerces de consommation courante (boulangerie, pharmacie) et de son impact en termes de sécurité routière/circulation sur le parking.

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

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce considère que les SCN proposées sont petites. Ces dernières sont dès lors prévues pour des commerces de proximité qu'il n'y a pas lieu de développer le long d'un axe de transit mais plutôt dans des centres ou des polarités centrales existantes. L'Observatoire souligne par ailleurs que le programme projeté implique une urbanisation excessive de la parcelle. Il conviendrait plutôt d'occuper des cellules vides que de créer de nouveaux bâtiments commerciaux. L'Observatoire du commerce est défavorable 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 ne respecte pas tous les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré (cf. supra). Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Herstal.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce