

AVIS n° 61

Demande de permis d'implantation commerciale
pour un ensemble commercial d'une SCN supérieure
à 2.500 m² à Hannut

Avis adopté le 24/07/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Ascencio SCA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 4/07/2023
- *Date d'examen du projet :* 12/07/2023
- *Audition :* 12/07/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 24/07/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue de Landen, 57 B 4280 Hannut (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Habitat – Zone Mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Liège pour les achats semi-courants légers (équilibre) et Hannut pour les achats semi-courants lourds (forte sous offre)
Nodule : Rue de Landen (nodule de soutien de (très) petite ville)
- *Situation au SCDC :* Pôle commercial de la rue de Landen

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin Eco-troc (dépôt-vente d'objets et de mobilier en tout genre) dans une cellule précédemment occupée par Bristol (fermeture 2021). Le projet s'intègre dans un ensemble commercial actuellement composé de Krëfel, EuroTyre et Pronti.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.61.AV SH/cr1
- *Réf. SPW Economie :* DIC/HAT034/2023-0064

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 un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Hannut 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 vade-mecum indique que l'objectif de ce sous-critère vise « à favoriser une mixité d'offre via un libre accès au marché et ce, dans l'intérêt des consommateurs. Les objectifs poursuivis, dans l'intérêt du consommateur, sont 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'achat (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd) ;
- maintenir et protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »¹.

Le projet implique l'arrivée d'un nouveau prestataire de services à Hannut. Celui-ci propose d'ailleurs un concept particulier qui n'est pas présent sur le territoire communal (dépôt-vente d'objets mobiliers en tout genre, déstockage et fin de séries, invendus des commerçants de Hannut, etc.). Le commerce contribue donc au développement d'une offre plus variée essentiellement dans le courant d'achats lourd, la superficie en achat léger ne représentant que 54 m² d'un total de 216 m².

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

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

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre au SRDC) et d'Hannut pour les achats semi-courants lourds (situation de sous offre selon le SRDC). L'Observatoire du commerce souligne que le type d'achats proposé, orienté principalement vers le lourd, est plus en adéquation avec la localisation que le commerce précédent (chaussures). Le nouveau commerce procurera une offre complémentaire à celle du centre-ville.

De plus, le projet se situe également dans le nodule de la rue de Landen au schéma communal de développement commercial. Le dossier administratif indique que celui-ci préconise, de renforcer le positionnement de ce nodule en y privilégiant l'équipement de la maison, Eco-Troc propose entre autres ce type de produits.

Enfin, la zone de chalandise comprend environ 26.000 habitants potentiels et présente des indicateurs socio-démographiques favorables (croissance démographique, indice de prospérité élevé).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité. Il conclut que 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 vise à occuper une cellule vide, précédemment occupée par un magasin de chaussures. Il se localise dans un nodule commercial et donc dans un contexte marqué par la présence d'autres magasins. La fonction commerciale est déjà présente sur les lieux. Enfin, l'Observatoire du commerce souligne que le magasin Eco-Troc est plus adapté à l'endroit concerné que ne l'était le magasin Bristol (chaussures) dans la mesure où il complète l'offre du centre.

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 ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire applicables au bien (plan de secteur et schéma de développement communal). Les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de soutien de (très) petite ville sont respectées (maintien du rôle de soutien via l'implantation d'achats lourds). Le dossier administratif indique que le projet est en adéquation avec le schéma communal de développement commercial d'Hannut, ce qui est confirmé par le représentant de la commune lors de l'audition.

Dans la mesure où il s'agit d'occuper une cellule vide, l'Observatoire du commerce souligne que le projet ne consomme pas de nouvelles terres agricoles puisque le bien est déjà artificialisé et dédié à du commerce.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier administratif indique que « *actuellement, le site emploie 22 personnes à temps plein et 4 personnes à temps partiel, pour un total de 26 emplois ; soit 24 équivalents temps pleins. La présente demande permettra de générer 4 temps pleins supplémentaires* ». Au vu de cette création nette d'emplois, l'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'analyser le projet au regard de ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est situé le long de la N80 en périphérie nord de Hannut. La rue de Landen est desservie par les transports en commun mais le SCDC souligne qu'il s'agit du pôle le moins bien desservi. Elle bénéficie d'une piste cyclable mais les accotements pour les piétons sont de mauvaise qualité. Au vu de la localisation et de la configuration des lieux, les chalands se rendront sur les lieux en voiture mais compte tenu du type d'achats et du concept proposés, l'Observatoire estime que la localisation peut convenir.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet vise à combler une cellule vide. Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il y a un parking de 76 places pour les voitures et l'endroit est desservi par les transports en commun.

Le projet n'induit pas de charges spécifiques à charge de la collectivité, il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le magasin propose un concept particulier qui bénéficiera au consommateur. L'offre proposée, orientée majoritairement vers des achats lourds, est plus adéquate à l'endroit concerné que ne l'était le magasin qui occupait précédemment la cellule (chaussures). Elle sera complémentaire à celle du centre-ville. En outre, s'agissant de l'occupation d'une cellule vide, le projet sera sans conséquence sur l'équilibre des fonctions urbaines en place et il n'y aura pas d'artificialisation de nouvelles terres ni de dispersion du bâti. Ensuite, le projet est localisé dans un nodule commercial et ne compromet pas les outils de planification applicables au bien, qu'ils relèvent de l'aménagement du territoire (plan de secteur, schéma de développement communal) ou du développement commercial (SRDC, schéma communal de développement commercial). 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 permis d'implantation commerciale. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Hannut.

3. REMARQUES

L'Observatoire du commerce sait que le magasin est déjà ouvert alors que le permis d'implantation commerciale est toujours en cours d'instruction. Il regrette ce type de comportement qui consiste à ouvrir un commerce alors que le permis n'a pas été délivré. Il a néanmoins analysé la demande indépendamment de la politique du fait accompli.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce