

## AVIS n° 73

---

Demande de permis intégré pour la construction d'un commerce impliquant l'extension d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Herstal

Avis adopté le 18/08/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Redevco Belgium S.Comm.
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations  
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 27/07/2023
- *Date d'examen du projet :* 9/08/2023
- *Audition :* 9/08/2023  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 18/08/2023

### Projet :

- *Localisation :* Rue des Naiveux, 20 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 semi-courants légers (équilibre)  
et semi-courants lourds (forte sous offre)  
Nodule : Basse Campagne (nodule de soutien  
d'agglomération)

### Brève description du projet et de son contexte :

Construction d'un nouveau commerce pour l'implantation d'un magasin d'articles de sport (Intersport) d'une SCN de 2.802 m<sup>2</sup> dans l'ensemble commercial Basse Campagne.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.73.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/HEL051/2023-0051
- *Réf. SPW Territoire :* F0215/62051/PIC/2023.3/E45641-2334791/BM
- *Réf. Commune :* JC/PIC-2023-03

## 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 **défavorable**, avec une note de minorité d'un membre favorable, pour la construction d'un commerce impliquant l'extension d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> 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

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service à Herstal mais également dans l'agglomération liégeoise, Intersport n'y étant plus représenté depuis la fermeture du magasin de Chênée. Il ressort de l'audition que l'enseigne est spécialisée dans la vente d'articles de sport allant du premier prix jusqu'à des articles onéreux. L'accent est également mis sur la vente de marques. L'offre procurée par Intersport sera complémentaire à celle de Sport Direct (présent dans l'ensemble commercial) qui est spécialisé dans le discount, ainsi que cela est expliqué lors de l'audition.

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

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

Le projet est situé dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre selon le SRDC) et semi-courants lourds (situation de forte sous offre selon le SRDC). Il est localisé dans un des plus importants nodules commerciaux de l'agglomération liégeoise. Celui-ci draine un potentiel de chalands important (2.125.000 visiteurs annuels selon Logic). Enfin, le dossier indique que, de par sa localisation à Basse Campagne, le projet a une vocation supra locale à forte tendance subrégionale. La zone première de chalandise représente, ainsi que cela est indiqué dans le dossier administratif, environ 150.000 personnes.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que l'offre sera absorbée et 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*

L'ensemble commercial s'insère dans un environnement comprenant des magasins, des bâtiments résidentiels voire industriels. L'Observatoire souligne néanmoins qu'il s'agit de procéder à la réorganisation du parking du Brico afin de libérer le potentiel foncier nécessaire à la construction du magasin Intersport. Cela revient à ajouter des mètres carrés commerciaux et partant de renforcer la fonction commerciale sans apporter de plus-value.

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

Note de minorité :

Le projet s'insère dans un des ensembles commerciaux les plus importants de l'agglomération liégeoise. Un membre de l'Observatoire du commerce estime que l'implantation d'un seul nouveau magasin n'aura pas d'impact significatif sur les fonctions urbaines, la fonction commerciale étant déjà particulièrement représentée. Ce membre 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 se situe dans l'agglomération de Liège au SRDC. Ce dernier recommande pour cette agglomération de « *permettre le renouvellement et la rénovation des équipements au sein des nodules de type de soutien d'agglomération* » comme celui de Basse Campagne. Cela est conforté lors de l'audition par la représentante de la commune qui indique que telle est la volonté des autorités communales. Plutôt que de continuer à développer l'ensemble commercial par la construction de nouveau commerce, il convient avant toute chose d'améliorer le site et de le rénover. Cela transparaît d'ailleurs dans le projet de schéma communal de développement commercial lequel indique, en page 34, que « *de par son dynamisme et sa position stratégique, le pôle Basse Campagne est certainement encore amené à évoluer et à se développer dans le futur. Le souhait de la ville est plutôt de la voir évoluer vers une optimisation et une rénovation de la structure actuelle* ».

Enfin, l'Observatoire du commerce considère que le projet n'est pas intégré dans son environnement, celui-ci présentant un mur aveugle aux résidents de la rue des Naiveux. Pour rappel, le vade-mecum indique que ce sous-critère a pour but « *d'anticiper l'impact d'un projet commercial sur le cadre de vie existant* »<sup>1</sup>.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que ce sous-critère n'est pas respecté et que ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

Note de minorité :

Un membre souligne que la parcelle est déjà artificialisée puisqu'elle est dédiée actuellement à du parking. Le projet permet de concentrer le commerce à Basse Campagne et d'éviter l'urbanisation d'un espace non construit. Enfin, le projet ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire en vigueur applicables au

<sup>1</sup> SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017,

bien (plan de secteur, schéma de développement communal). Il considère que ce sous-critère est respecté.

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

La construction du nouveau magasin impliquera la création de 14 nouveaux emplois. Compte tenu de cette création nette, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

Il ressort du dossier administratif que tous les emplois qui seront créés seront exercés à temps plein, ce qui est rare dans le secteur de la distribution. Le régime de travail constitue, selon l'Observatoire du commerce, un indicateur de qualité de l'emploi. Ce critère est par conséquent respecté.

### **2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

#### *a) La mobilité durable*

Le projet est situé dans un nodule commercial qui bénéficie d'un réseau de transport routier diversifié (nationale, autoroutes). Le site est facilement accessible en voiture notamment grâce au rond-point proche reliant le complexe au centre d'Herstal et à plusieurs autoroutes (raccordement à l'E40 permettant de rejoindre les E25 et E42). Cette localisation a pour effet de capter une clientèle provenant d'autres communes qu'Herstal. Pour rappel, le nodule présente une attractivité allant bien au-delà de la seule commune d'Herstal.

Par ailleurs, il ressort du dossier qu'il y a 2 arrêts de bus (3 lignes de bus) qui desservent le site. Il ressort encore du dossier administratif que le site est accessible aux piétons (marquage, trottoirs). 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 du Carrefour.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté, l'essentiel des chalands se rend sur le site en voiture.

#### Note de minorité :

Le projet est localisé dans un nodule de soutien d'agglomération comprenant un nombre significatif de commerces. Un membre de l'Observatoire considère que les chalands pourront rationaliser leurs achats au même endroit et, dès lors, limiter leurs déplacements plutôt que les disperser. De surcroît, le site présente une accessibilité multimodale. Ce sous-critère est respecté.

#### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s'insère dans un nodule commercial disposant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il y a un parking 1.469 places selon le dossier administratif et le site est desservi par le bus. Néanmoins, la commune précise lors de l'audition que l'ensemble commercial est très fréquenté le vendredi et le samedi. Actuellement, les accès sont suffisants pour le magasin Brico mais cela ne sera peut-être plus le cas avec l'implantation d'un nouveau commerce d'une SCN non négligeable (2.802 m<sup>2</sup> de SCN). La commune soulève également la question de l'impact du futur tram sur le stationnement. Elle termine en spécifiant que la végétalisation du site doit se faire indépendamment du développement commercial et doit être considéré comme un objectif à part entière dans la gestion de l'ensemble Basse Campagne.

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

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce estime que l'implantation d'un commerce supplémentaire dans le nodule de Basse Campagne permet de concentrer la fonction commerciale au même endroit. Cela implique une répercussion neutre sur la mobilité, les chalands pouvant rationaliser leurs déplacements pour effectuer leurs achats (fréquenter plusieurs magasins en faisant un seul trajet). Il considère que ce sous-critère est respecté.

## 2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce estime qu'il n'y a pas lieu d'ajouter une surface commerciale supplémentaire dans l'ensemble commercial. Il convient avant toute chose d'améliorer et d'optimiser le pôle commercial Basse Campagne plutôt que de continuer à le développer via la construction de nouveaux magasins. En outre, l'intégration du projet dans son environnement, et particulièrement avec l'habitat, n'est pas adéquate, le complexe étant tourné sur lui-même. Enfin, l'essentiel des chalands se rend vers le site en voiture. La commune a soulevé, lors de l'audition, que la mobilité sur le site n'était pas évidente à certains moments de la semaine et qu'il y a des incertitudes concernant l'impact du futur tram sur le stationnement. L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce estime que l'implantation d'un commerce supplémentaire dans le nodule de Basse Campagne permet de concentrer la fonction commerciale au même endroit. En outre, il n'y a pas artificialisation de nouvelles terres. Cela implique une rationalisation des déplacements, les chalands pouvant fréquenter plusieurs magasins en faisant un seul trajet. Il considère que ce sous-critère est respecté.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet ne respecte manifestement pas les critères de protection de l'environnement urbain et de mobilité durable du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

Un membre a estimé que les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré étaient respectés. Il a dès lors conclu en une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères de délivrance du volet commercial du permis intégré.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la construction d'un commerce impliquant l'extension d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Herstal.

Note de minorité :

Un membre émet un avis favorable pour la construction d'un commerce impliquant l'extension d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Herstal.



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