

AVIS n° 89

Demande de permis intégré pour la division d'une cellule commerciale existante en 2 nouvelles cellules dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Huy (recours)

Avis adopté le 27/09/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* QRF NV
- *Autorité compétente :* Commission de recours des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Commission de recours des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 7/09/2023
- *Date d'examen du projet :* 20/09/2023
- *Audition :* Pas d'audition
- *Date d'approbation :* 27/09/2023

Projet :

- *Localisation :* Avenue du Bosquet, 41 4500 Ben-Ahin (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Huy pour les achats courants (équilibre), semi-courants légers (équilibre) et semi-courants lourds (équilibre)
Nodule : Ben-Ahin (nodule spécialisé en équipement semi-courant léger)

Brève description du projet et de son contexte :

Changement de nature d'un ensemble commercial via l'implantation d'un magasin Medi-Market (523 m²) et d'une parfumerie Ici Paris XL (285 m²) au sein du Shopping Mosan. Il s'agit de diviser la cellule occupée par JBC (881 m²) en 2 cellules. Concernant Ici Paris XL, il s'agit du déménagement du magasin actuellement localisé Rue Neuve 20 à Huy (135 m²).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.89.AV SH/cr
- *Vos références :* SPWEER/DCE/IQ/ASL/CRIC/2023-0007/HUY031/SHOPPING MOSAN à Huy

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 Commission de recours 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. CONTEXTE DU RECOURS

Le Fonctionnaire des implantations commerciales ainsi que le Fonctionnaire délégué ont refusé le permis sollicité. Le demandeur a introduit un recours contre cette décision. Le projet est similaire à celui examiné en première instance d'un point de vue commercial. L'Observatoire du commerce avait émis un avis favorable le 26 avril 2023 (OC.23.33.AV¹) à la condition qu'aucune officine ne puisse être intégrée à la parapharmacie. Le Fonctionnaire des implantations commerciales rejoint l'avis de l'Observatoire dans la décision.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce a émis un avis favorable le 26 avril 2023 (OC.23.33.AV) lors de l'instruction de la demande en première instance. Cet avis indiquait clairement la condition de ne pas développer d'officine à l'endroit concerné.

Dans un avis récent du 30 août 2023 concernant un projet situé sur le site Colruyt non loin du projet, l'Observatoire du commerce souligne que le centre historique de Huy, autrefois très dynamique entre autres d'un point de vue commercial, est en perte de vitesse. Les cellules vides se multiplient avec les conséquences néfastes que cela engendre pour son attractivité (perte de fréquentation, HoReCa en souffrance). Il est donc primordial d'être attentif aux développements commerciaux qui ont lieu en dehors de l'hypercentre et d'y prévoir une offre d'achat complémentaire à celui-ci².

Les pièces résultant de l'instruction de la demande en première instance (résultat de l'enquête publique, l'avis défavorable de la commune de Huy ainsi que l'avis défavorable de 2 communes

¹ Les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-zpf-FoQjNvno6oHgvIqjXUgQsWIGtvSO24iQlil5uuo&form_id=AvisForm

² Avis Site Colruyt (OC.23.80.AV) du 30 août 2023.

limitrophes) démontrent que la demande risque d'induire un risque de rupture d'approvisionnement de proximité compte tenu d'une offre importante en produits parapharmaceutiques dans la région. Un accroissement de celle-ci à l'extérieur de l'hypercentre aurait pour conséquence de diminuer la fréquentation des pharmacies du centre avec pour effet leur fermeture et dès lors la rupture d'approvisionnement de médicaments. Il convient que les pouvoirs publics soient attentifs à ce que la population du centre puisse bénéficier d'une offre de proximité. Cette logique a été acceptée dans un arrêt du Conseil d'Etat du 24 mars 2022 (arrêt n°253.358 Colim contre Région wallonne). L'Observatoire du commerce y adhère.

Les pièces fournies à l'Observatoire indiquent également que la mobilité est difficile dans la zone concernée (remontée de file) et qu'en heure d'affluence les voiries d'accès sont saturées rendant le site quasi inaccessible. Le dossier ainsi que la motivation du recours ne prennent pas en compte l'impact du projet sur la mobilité et n'apportent pas de solution.

En conclusion, dans le contexte d'affaiblissement de l'hypercentre hutois et du risque de rupture d'approvisionnement de proximité, l'Observatoire estime qu'il ne convient plus de soutenir l'implantation d'achats en équipement de la personne dans le Shopping Mosan (à l'instar de la position récente qu'il a émise concernant le site Colruyt).

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la division d'une cellule commerciale existante en 2 nouvelles cellules dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Huy.

Note de minorité :

Un membre maintient l'avis favorable conditionnel émis en première instance.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce