

AVIS n° 69

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Hannut

Avis adopté le 20/06/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Ascencio SA
- *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 :* 31/05/2024
 - *Date d'examen du projet :* 12/06/2024
 - *Audition :* 12/06/2024
 - *Date d'approbation :* 20/06/2024
- Demandeur : Représenté
Commune : Représentée

Projet :

- *Localisation :* Rue de Landen, 57B 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 : Hannut pour les achats semi-courants lourds (forte sous offre)
Nodule : Rue de Landen (nodule de soutien de (très) petite ville)
- *Situation au SCDC :* Commerces de loisirs

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un Maxi Zoo (540 m²) en lieu et place de l'enseigne Eco-Troc dans un ensemble commercial.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.69.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/HAT034/2024-0031
- *Réf. Commune :* PIC 01/24

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. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

L'Observatoire du commerce avait remis un avis favorable le 24 juillet 2023 pour l'implantation d'un magasin Eco-Troc (seconde main, achats semi-courants légers et semi-courants lourds) dans la cellule concernée par la demande (OC.23.61.AV¹). Le permis d'implantation commerciale a été octroyé par le Fonctionnaire des implantations commerciales le 2 octobre 2023 et Eco-Troc a fermé en décembre 2023.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Hannut sur la base de l'analyse suivante.

3.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

3.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet implique l'arrivée d'un nouveau prestataire de services à Hannut. Le commerce contribue donc au développement d'une offre plus variée dans le courant d'achat lourd qui est spécialisé dans le segment des animaux.

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

Note de minorité :

Un membre estime que le projet n'améliorera pas la mixité commerciale compte tenu de l'offre déjà en place dans le même segment d'achat.

¹ Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation d’Hannut pour les achats semi-courants lourds (situation de sous offre selon le SRDC). L’Observatoire du commerce souligne que le type d’achat proposé, orienté vers le lourd spécialisé (animalerie) est adéquat à l’endroit concerné (en dehors de l’hypercentre). Le nouveau commerce procurera une offre complémentaire à celle du centre-ville.

Enfin, la zone de chalandise comprend environ 26.000 habitants potentiels et présente des indicateurs sociodémographiques 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.

3.1.2. 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 qui était dévolue à un magasin de seconde main axé essentiellement sur des achats semi-courants lourds. Il n’y aura aucun changement en termes de fonctions puisque la fonction commerciale étant déjà présente sur les lieux. Enfin, le projet se localise dans un nodule commercial et donc dans un contexte marqué par la présence d’autres magasins.

L’Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que le projet n’induit pas de bouleversement en termes de fonctions et 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). Il ressort de l’audition du représentant de la commune que le projet est en adéquation avec le schéma communal de développement commercial d’Hannut.

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 puisque le bien est déjà artificialisé et dédié à du commerce.

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

3.1.3. 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. Maxi Zoo prévoit d’engager en CDI 2 personnes à temps plein (le store manager et l’assistant store manager) et 2 personnes à temps partiel (25 heures)* ». 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

L’Observatoire du commerce n’a pas de remarque à formuler par rapport à ce sous-critère.

3.1.4. 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 (lourd), 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'induera pas de charges spécifiques à charge de la collectivité, il conclut que ce sous-critère est respecté.

3.2. Évaluation globale

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service à Hannut. L'offre proposée est orientée vers des achats lourds ce qui est adéquat vu la localisation du site. De plus, 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 (si ce n'est un membre qui a estimé que le sous-critère mixité commerciale n'était pas respecté). Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Hannut.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce