

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.126

SH

Le 1^{er} juin 2016

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature de l'activité commerciale (SCN 2.534 m²) dans un ensemble commercial existant

Implantation d'un magasin « Zara » à la place d'un Habitat et d'un Damart à Liège

Breve description du projet

Projet : Modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un ensemble commercial existant. L'enseigne concernée est Zara (vente de vêtements) qui souhaite changer de cellule commerciale afin d'augmenter sa SCN.

Localisation : Place de la Cathédrale, 14-18 4000Liège Province de Liège

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : Une offre d'achats semi-courants légers est envisagée. La commune de Liège fait partie du centre du bassin de consommation de Liège pour ce type d'achats (54 communes). Le SRDC indique que le bassin de Liège présente une situation d'équilibre pour ce type d'achats. Le projet se situe dans le nodule Liège-Centre classé comme centre principal de l'agglomération de Liège.

Demandeur : Baltisse S.A.

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015

Date de réception du dossier : 2 mai 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 1^{er} juillet 2016

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un ensemble commercial existant transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 2 mai 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 1^{er} juin 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de trois représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Liège y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas présentée ;

Considérant que le projet consiste en l'implantation d'un magasin Zara (vente de vêtements) à la place d'un magasin de vêtements (Damart) et d'un magasin de meubles (habitat) ;

Considérant que le projet se situe en centre-ville, dans le nodule Liège-Centre classé comme centre principal de l'agglomération de Liège ; que, en outre, le SRDC établit des recommandations pour ce type de nodule (cf. p. 86) ; que le SRDC énonce également des recommandations en ce qui concerne l'agglomération de Liège (cf. p. 88) ; qu'il ressort encore du SRDC que le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers dont Liège constitue le centre ; que ledit schéma indique que le bassin de Liège présente une situation d'équilibre pour ce type d'achats ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à implanter un magasin de vêtements d'une enseigne très connue (Zara) en centre-ville. Le magasin est déjà présent dans le centre (rue Pont d'Île, 42) mais souhaite disposer d'une surface commerciale plus importante.

Le SRDC recommande notamment, pour l'agglomération de Liège, le maintien voire le renforcement « du centre principal afin de conserver la compétitivité de l'agglomération à l'échelle suprarégionale. Cela passe par une mise à jour constante du centre via notamment une récurrence dans les projets immobiliers d'envergure (...) ». L'objet de la demande répond manifestement au prescrit du SRDC puisqu'il s'inscrit dans un projet de développement plus large qu'une modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un complexe existant. L'ensemble du bâtiment sera rénové, des logements (appartements et studios) étant prévus sur 6 étages (du 2^{ème} au 7^{ème} étage). Les recommandations édictées tant pour l'agglomération de Liège que pour les nodules de centre d'agglomération sont rencontrées (notamment, favoriser les actions immobilières, favoriser les implantations de type semi-courant léger tout en conservant leur caractère mixte, renforcer l'attractivité du centre principal)¹.

En outre, la Ville de Liège dispose d'un schéma de développement commercial (adopté préalablement à l'entrée en vigueur du décret du 5 février 2015) qui traduit sa volonté en matière d'implantations commerciales. Le projet se situe dans l'hypercentre en recomposition de la ville. Il respecte les recommandations générales du schéma local et, notamment, maintenir voire amplifier la vocation de locomotive métropolitaine, amplifier la différenciation par rapport à la périphérie, amplifier le niveau qualitatif et la diversité de l'offre.

Par ailleurs, l'endroit concerné présente une situation commerciale particulière. En effet, la place de la Cathédrale comprend peu de commerces (cf. carte offre commerciale sur la place de la cathédrale, CBRE, formulaire de demande de permis d'implantation commerciale) et se situe à une extrémité du noyau central. L'implantation d'une enseigne telle que Zara à cet endroit permettra d'attirer les chalands vers cet endroit de la ville et d'assurer la pérennité commerciale des lieux. Elle produira un effet de locomotive permettant de renforcer les flux vers la place de la Cathédrale.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Le projet s'inscrit dans le centre-ville de Liège caractérisé par une diversité commerciale (vêtements, cadeaux et accessoires, aménagement d'intérieur et articles ménagers, etc.). Il s'agit par ailleurs de déplacer le magasin de quelques centaines de mètres (actuellement, Zara est implanté rue Pont d'île, 42) pour en augmenter la surface commerciale. Dès lors, la mixité commerciale qui caractérise l'hypercentre liégeois ne sera pas altérée par le projet.

L'Observatoire du commerce estime que l'objet de la demande rencontre ce sous-critère.

¹ Gouvernement wallon, *Schéma régional de développement commercial*, 2015, pp. 86 et 88.

- Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité

Comme indiqué ci-dessus le magasin est déjà présent dans l’hypercentre de Liège. Il ressort de l’audition que l’augmentation de la surface commerciale vise à diversifier l’offre (rayon hommes, enfants et sport). Au vu de ces éléments, le projet ne risque pas d’entraîner une rupture d’approvisionnement de proximité.

L’Observatoire du commerce considère que le projet rencontre ce sous-critère.

2. La protection de l’environnement urbain

- Vérification de l’absence de rupture d’équilibre entre les fonctions urbaines

Il ressort du vade-mecum que ce sous critère a pour objectif « *d’éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l’horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâti, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d’un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l’animation au cœur des quartiers et des centres villes* »².

D’une part, le projet est implanté en centre-ville et, d’autre part, il fait partie d’une réflexion plus large, les étages étant amenés à être transformés en logements. Ainsi, il contribue par lui-même au développement d’une mixité fonctionnelle dans l’hypercentre Liégeois.

Selon l’Observatoire du commerce, le projet respecte favorablement ce sous-critère.

- L’insertion de l’implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Ce sous-critère vise, selon le vade-mecum, « *à garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique [et] à optimiser l’utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive du bâti* »³. Le document précise également que « *l’intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu’ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d’aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d’Aménagement, etc.)* »⁴.

Le projet se situe zone en d’habitat au plan de secteur et est conforme à l’affectation du sol déterminée par le Gouvernement. Les activités de distribution sont admises dans ce type de zone pour autant qu’elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu’elles soient compatibles avec le voisinage (article 26 du CWATUP). Par ailleurs, le Schéma de développement de l’espace régional indique que la préférence, en termes de commerces, sera donnée à leur insertion dans l’habitat en étant, notamment, attentif au stationnement⁵. Les interventions envisagées (maintien du commerce avec création de logements et parking souterrain dans le même immeuble) répondent au prescrit du schéma précité.

² SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 84.

³ Idem.

⁴ SPW, *Op. cit.*, page 83

⁵ Gouvernement wallon, *Schéma régional de l’espace régional*, 1999, p. 177.

En outre, le SRDC recommande, pour les nodules de centre principal d'agglomération, de favoriser les actions immobilières leur permettant de rester concurrentiels à l'échelle supra régionale. L'opération immobilière à l'étude permet également de rénover un bâtiment dont les étages (anciens bureaux) sont inoccupés et d'en améliorer l'habillage.

Ces éléments attestent, selon l'Observatoire du commerce, que, manifestement, le projet s'inscrit dans la philosophie de la politique des implantations commerciales prônées tant par la Wallonie que par la Ville de Liège. Il conclut que ce sous critère est favorablement rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le magasin occupe actuellement 8 personnes en équivalent temps plein et 10 temps partiel. Après la réalisation du projet, il est prévu que 26 travailleurs à temps plein et 20 autres à temps partiel seront engagés. En outre, il ressort de l'audition que la cellule de la rue Point d'Île actuellement occupée par Zara sera rénovée pour accueillir du commerce. Il est cependant prématuré de connaître l'enseigne qui investira les lieux. En conclusion, le projet sera de nature à augmenter le nombre d'emplois.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Zara est une enseigne de renommée mondiale qui attire énormément de chalands, ce qui laisse présager d'une certaine garantie d'emplois dans la durée et ce, d'autant plus qu'elle souhaite se développer sur Liège.

Il ressort par ailleurs du dossier administratif que l'immeuble sera remis à neuf (confort, sécurité) et offrira les meilleures conditions de travail possibles pour les personnes employées sur le site.

Le projet respecte, selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Selon le vade-mecum, « ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de : favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services [et] de promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun. Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux »⁶.

La localisation en centre-ville implique une proximité entre les fonctions d'habitat et commerciale. L'accessibilité au site est aisée que ce soit en voiture ou par les transports en commun. Il y a en effet de nombreuses lignes de bus ainsi que des arrêts à proximité immédiate du site (cf. formulaire Logic et formulaire de demande du permis d'implantation commerciale). Par ailleurs, plusieurs gares sont présentes à proximité du centre de Liège (Guillemin, Liège Palais et Jonfosse) et permettent notamment une desserte à partir d'autres villes, voire de l'étranger.

Au vu des éléments établis ci-dessus, ce sous critère est favorablement rencontré.

⁶ Vade-mecum, p. 86.

- L'accessibilité sans charge spécifique

La cellule commerciale est existante. Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à une bonne accessibilité en voiture ainsi que par les transports en commun. Par ailleurs, des parkings publics sont présents à Liège centre, dont l'un juste en face du bâtiment concerné. Par ailleurs, le projet prévoit la création de stationnement souterrain pour les logements qui seront créés aux étages. La mobilité vers le commerce est dès lors sans charge spécifique pour la collectivité.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation remarque ces derniers sont rencontrés de manière très positives. Il estime qu'il s'agit d'un projet de qualité qui pourra contribuer de manière positive au centre ville (amélioration des flux piétons vers la place de la Cathédrale, proximité des transports en commun, mixité des fonctions, rénovation d'un bâti dépassé, etc.). Il s'agit de projets qu'il convient d'encourager.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de la demande. Il a également émis une évaluation globale positive du projet par rapport aux critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'implantation d'un magasin Zara à la place d'un Damart et d'un habitat à Liège.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce