

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.150

JH/CRI

Le 6 juillet 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin « Mr Bricolage » à Nandrin

Projet de construction nouvelle d'une cellule dans un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste en la construction nouvelle d'une cellule commerciale et l'installation de l'enseigne Mr Bricolage à Nandrin. Le projet prend place à proximité d'un magasin déjà construit, un Intermarché d'une SCN de 1.500 m², avec qui il partagera notamment des accès.

Le projet requiert un permis intégré :

- ✓ Un permis d'implantation commerciale pour la construction nouvelle d'une cellule dans un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² ;
- ✓ Un permis d'urbanisme pour la construction du bâtiment ;
- ✓ Un permis d'environnement pour un commerce de détail de quincaillerie, peintures, verres et articles en verre lorsque la surface de vente est égale ou supérieure à 800 m² (classe 2), pour un commerce de détail d'articles de droguerie et de produits d'entretien lorsque la surface de vente est supérieure à 400 m² (classe 2), pour une installation de chauffage dont la puissance calorifique nominale est supérieure ou égale à 2MW (classe 2) et pour une unité d'épuration individuelle inférieure ou égale à 20 EH (classe 3).

Localisation : Route du Condroz, 4550 Nandrin, Province de Liège.

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte.

Situation au SRDC :

Le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants lourds. Dans ce cadre, Nandrin se situe dans le bassin de consommation de Liège qui englobe 35 communes pour ce type d'achats. Le SRDC précise que le bassin de consommation de Liège est en situation de forte sous-offre pour les achats semi-courants lourds.

Le projet prend place dans le nodule de « Nandrin – Route du Condroz » comprenant une surface de vente active d'environ 19.000 m² et comptant 90 commerces actifs. Ce nodule est décrit comme un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd dans l'Atlas du commerce et dans Logic.

Le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de l'agglomération de Liège :

| Forces | Faiblesses |
|---|--|
| Dynamisme et attractivité suprarégionale du centre principal (hypercentre fort). | Taux de vacance élevé dans les centres secondaires de la vallée et dans les marges du centre principal. |
| Offre commerciale équilibrée sur l'ensemble de l'agglomération. | Concentration spatiale et concurrence entre les deux nodules spécialisés dans l'équipement léger (Longdoz-Médiacité et Belle-île en Liège) |
| Vaste marché et potentiel élevé à la base d'une offre variée en termes d'enseignes, de concepts, de natures et de standings | Apparition de pression frontalière notamment au niveau du Limbourg flamand |
| Équilibre transfrontalier avec les agglomérations commerciales de Maastricht et Aachen | |

Pour l'agglomération de Liège, le SRDC effectue les recommandations suivantes :

Maintenir voire renforcer l'attractivité 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 (possibilités de rénovation des galeries Opéra, projet Grand Poste ...). Pas de nécessité de développer de nouveaux nodules de type « alimentaire ». Permettre le renouvellement et la rénovation des équipements au sein des nodules de type « soutien d'agglomération » (Rocourt, Basse Campagne et Boncelles) et de type « spécialisé dans l'équipement léger »; Conserver voire renforcer la spécialisation des nodules de type « spécialisé dans l'équipement lourd »; A moyen terme, l'agglomération de Liège n'a pas besoin de nouveaux nodules non-spécialisés.

Demandeur : CAJE sprl.

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique.

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Date de réception du dossier : 17 mai 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 16 juillet 2016

Autorités compétentes : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique.

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, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce 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 intégré pour une construction nouvelle d'une cellule dans un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Nandrin transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 17 mai 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 juillet 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune a été invitée et a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un magasin « Mr Bricolage » repris au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 3.411 m² ;

Considérant que le projet se localise à Nandrin ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège qui englobe 35 communes pour les achats semi-courants lourds au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise encore que le bassin de consommation de Liège est en situation de forte sous-offre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que Logic précise que le projet se localise dans le nodule commercial «Nandrin – Route du Condroz» ; que ce dernier comprend une surface de vente active d'environ 19.000 m² et compte 90 commerces actifs ; que ce nodule est décrit comme un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ;

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

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un magasin « Mr Bricolage » dans un ensemble commercial tel que prévu par le projet. Malgré quelques problèmes liés à la sécurité d'accès au site d'implantation, l'Observatoire estime que le projet est cohérent et bénéfique pour les consommateurs.

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 consiste en l'implantation d'un magasin « Mr Bricolage » au sein d'un ensemble commercial de 5 cellules. L'Observatoire estime que l'arrivée de cette enseigne va permettre de diversifier non seulement l'offre commerciale présente sur le site du projet mais également à l'échelle du nodule commercial « Nandrin – Route du Condroz ».

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet tend à favoriser la mixité commerciale et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet respecte le principe du regroupement des commerces et ne crée pas de nouveau nodule commercial. En effet, il s'intègre dans le nodule commercial « Nandrin – Route du Condroz » spécialisé en équipement semi-courant lourd d'après Logic. Le projet respecte donc les recommandations du Schéma régional de développement commercial à cet égard.

L'Observatoire estime que le projet sera bénéfique pour tous les résidents et ne devrait dès lors pas entraîner de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. L'Observatoire considère donc que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Bien que le projet s'insère dans une zone à caractère rural, force est de constater que cette partie du territoire communal de Nandrin est exclusivement dédiée au commerce et au service. Il ne devrait dès lors pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

L'Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré

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

L'Observatoire constate que le projet se localise dans une zone où le commerce est déjà largement présent. Le projet répondra essentiellement à une demande locale existante et ce, au sein d'un site

connu pour la présence de commerces. Par ailleurs, l'Observatoire remarque que le projet respecte les prescrits du Règlement communal d'urbanisme et renforce le pôle existant.

L'Observatoire du commerce estime que le projet vient compléter le complexe existant sans porter préjudice au centre de Nandrin. Il considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le dossier de demande de permis ainsi que l'audition du demandeur a permis de confirmer que 6 personnes à temps plein seraient engagées au sein du magasin « Mr Bricolage ». L'Observatoire se réjouit de ces engagements mais s'interroge toutefois sur le nombre d'emplois prévus : en effet, il se demande si ce nombre n'est pas sous-estimé au vu de la nature du commerce envisagé.

Malgré un doute relatif à l'estimation du nombre d'employés nécessaires au bon fonctionnement du projet, l'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

D'une manière générale, l'Observatoire constate que l'emploi devrait être pérenne.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet bénéficie d'une bonne accessibilité en voiture. Le site est par ailleurs desservi par plusieurs arrêts de bus. S'agissant d'un projet commercial proposant de l'équipement semi-courant lourd, la plupart des chalands se rendront sur le site du projet en voiture.

L'Observatoire estime dès lors que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

L'Observatoire estime que l'accessibilité au site du projet n'est pas optimale en termes de sécurité routière. L'audition du demandeur a permis de constater que l'accès le plus sécurisant au site du projet devrait se faire via la rue de la Halète (perpendiculaire à la N63).

Actuellement, en venant de Marche-en-Famenne, aucun tourne-à-droite n'est actuellement prévu pour l'accès existant. Le chaland est donc contraint de freiner sur une route nationale pour s'engager vers le parking du complexe commercial ce qui génère des problèmes de sécurité et de fluidité du trafic. En venant de Liège, aucune signalisation n'est prévue au rond-point entre la Route du Condroz et la rue de la Halète pour inciter le client à accéder au site par cette dernière rue. Le chaland pourrait être tenté de tourner à gauche et traverser la N63 pour s'engager dans le parking via l'accès existant le long de la route nationale.

Au vu de ces constats et malgré de futurs travaux à réaliser par le SPW-DGO1 (placement d'une berne centrale le long de la Route du Condroz ce qui devrait empêcher les chalands venant de Liège de

tourner à gauche vers le complexe commercial), l'Observatoire recommande que l'accès au site du projet le long de la N63 soit fermé par un dispositif physique et que seul l'accès via la rue de la Halète soit autorisé. Il insiste également pour qu'une signalisation efficace soit mise en place au rond-point entre la Route du Condroz et la rue de la Halète pour renseigner les clients que l'accès au site se fait via la rue de la Halète. L'Observatoire suggère enfin que ces différentes recommandations se réalisent en concertation avec le Service Public de Wallonie à l'échelle de l'ensemble commercial ainsi que du petit commerce situé entre le rond-point et le projet.

En l'état actuel, l'Observatoire estime donc que ce sous-critère n'est pas rencontré. Il estimerait que le critère « *L'accessibilité sans charge spécifique* » pourrait être rencontré à condition de :

- ✓ proposer une signalisation efficace pour renseigner les clients que l'accès au site se fait via la rue de la Halète ;
- ✓ fermer par un dispositif physique l'accès au site du projet existant le long de la N63.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les critères de délivrance « *Protection du consommateur* », « *Protection de l'environnement urbain* » et « *Politique sociale* » sont favorables.

Il considère que le critère « *Contribution à mobilité durable* » est favorable à condition de :

- ✓ proposer une signalisation efficace pour renseigner les clients que l'accès au site se fait via la rue de la Halète ;
- ✓ fermer par un dispositif physique l'accès au site du projet existant le long de la N63.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable sur le projet conditionnel** à la réalisation d'une signalisation efficace d'accès sécurisé au site du projet et à la fermeture physique de l'actuel accès le long de la N63.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce