AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.192
JH/CRi
Le 5 octobre 2016

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un magasin « Action » à Awans

Projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule commerciale au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet : Le projet consiste en l'implantation d'un magasin « Action » d'une surface commerciale nette (SCN) de 806 m² en lieu et place d'un magasin « Oh Baby » d'une SCN de 900 m² au sein d'un ensemble commerciale d'une SCN de 11.528 m² à Awans.

Localisation : Rue de Bruxelles, 4342 Hognoul (AWANS), Province de Liège.

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

Situation au SRDC :

Le projet est situé à Hognoul, commune d'Awans, qui consiste, selon le SRDC, en un nodule spécialisé dans l'équipement lourd au sein de l'agglomération de Liège. Ce nodule présente 52.000 m² de surface de vente active et 80 commerces actifs. Le SRDC précise que le bassin de Liège est en équilibre concernant les achats semi-courants légers.

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)
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.

Pour les nodules spécialisés en équipement lourd, le SRDC effectue les recommandations suivantes :

- ✓ conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger » ;
- ✓ favoriser une restructuration de ce type de nodules le plus souvent développés de manière anarchique en ruban le long d'axe.

Demandeur : Action Belgium BVBA.

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 :	25 août 2016
Échéance du délai de remise d'avis :	23 octobre 2016
Autorités compétentes :	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, §§ 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 d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule commerciale au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Awans transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 25 août 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 septembre 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur et de la commune d'Awans a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule pour y implanter un magasin d'enseigne « Action » d'une surface commerciale nette de 806 m² au sein d'un ensemble commercial de 11.528 m² ;

Considérant que le projet se localise à Awans ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise encore qu'Awans est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers ; que le SRDC précise que le projet se localise dans un nodule spécialisé dans l'équipement lourd au sein de l'agglomération de Liège, que ce nodule est composé de 80 commerces actifs pour un total de 52.000 m² de SCN ;

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 d'enseigne « Action » tel que prévu par le projet. Dans la mesure où il s'agit d'une nouvelle implantation et non d'une relocalisation, il estime que le projet permet de combler une cellule vide depuis plus d'un an et que le bénéfice en termes d'emploi n'est pas négligeable. Le complexe commercial est par ailleurs existant et est situé dans une polarité. L'Observatoire du commerce regrette cependant que le projet s'écarte du SRDC sans réelles motivations.

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 vise à remplacer un magasin proposant des articles semi-courants légers et lourds par un magasin proposant essentiellement des articles semi-courants légers. Le projet ne respecte dès lors pas les recommandations du SRDC par rapport à la spécialisation du nodule visé en équipement semi-courant lourd.

Cependant, l'arrivée de l'enseigne « Action » ne devrait pas déséquilibrer fondamentalement la répartition actuelle des différents types d'achats à l'échelle du nodule. En effet, l'ancienne cellule

proposait également des articles semi-courants légers. Avec une part de 44% pour l'équipement semi-courant lourd, le nodule d'Hognoul restera un nodule spécialisé dans l'équipement semi-courant lourd.

Par ailleurs, le projet propose l'arrivée d'une enseigne non encore présente sur le territoire communal d'Awans ainsi qu'à l'échelle du nodule d'Hognoul. L'enseigne « Action » présente un mix commercial diversifié et complémentaire à celui déjà présent à Awans.

Dans ces conditions et malgré le fait que le projet s'écarte des recommandations du SRDC, l'Observatoire estime que le projet tend à favoriser la mixité commerciale au sein de la commune d'Awans et du nodule d'Hognoul. L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

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

Le projet dessert principalement la commune d'Awans et ne risque pas d'entrainer un risque de rupture d'approvisionnement de proximité pour le centre villageois d'Awans.

Dès lors, il estime que le projet visant à implanter un magasin Action n'a pas d'impact par rapport à ce sous-critère.

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. Dans les faits, le projet s'insère dans une zone particulièrement dédiée à aux commerces. De plus, il permet de combler une cellule vide depuis plus d'un an dans un ensemble commercial exclusivement réservé aux commerces. Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet ne devrait pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

L'Observatoire considère dès lors que cesous- 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 s'insère dans un ensemble commercial déjà installé depuis de nombreuses années dans le paysage commercial et urbanistique de la commune. L'audition de la commune d'Awans a permis de constater que le projet n'est pas contraire aux options retenues par les autorités communales pour le développement de leur commune.

L'Observatoire estime dès lors que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et qu'il ne présente pas de risque de déstructuration de l'appareil commercial d'Awans. Il considère donc que ce sous-critère n'est pas rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permettra de créer 11 emplois : 3 à temps plein et 8 à temps partiel. L'audition du représentant du demandeur a permis de constater que l'ancienne enseigne présente sur le site employait 3 personnes. L'Observatoire apprécie que le projet permette la création nette de 8 emplois. Il estime dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

D'une manière générale, L'Observatoire du commerce suggère que les contrats des membres du personnel s'orientent, dans la mesure du possible, vers des contrats à temps plein plutôt qu'à temps partiel et qu'une attention particulière soit apportée à la qualité de l'emploi au sein du magasin.

Moyennant ces remarques, ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet se localise le long de la Rue de Bruxelles à Awans, axe dont le trafic est qualifié de dense. L'Observatoire constate que le projet devrait drainer davantage de chalands que la précédente enseigne présente sur le site. L'Observatoire estime nécessaire d'être attentif au report de trafic généré par le projet sur la Rue de Bruxelles.

Par ailleurs, le projet est facilement accessible en transport en commun et se localise à proximité d'une série d'autres commerces et services favorisant ainsi des achats groupés et limitant, dans la mesure du possible, une série de déplacements automobiles.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

En termes d'accessibilité, l'Observatoire constate que le projet est bien maitrisé. Le parking annoncé fait état de 456 places de stationnement partagées avec les autres enseignes du complexe commercial. L'Observatoire estime donc que le parking est correctement dimensionné pour accueillir les clients dans de bonnes conditions.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables et ce, malgré quelques faiblesses.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères.

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 la modification importante de la nature de l'activité d'une cellule commerciale au sein d'un ensemble commercial à Awans.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce