

# AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.49  
SH/CRi

Le 2 mars 2016

## Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale concernant une cellule de l'ensemble commercial existant « Roua Shopping Center »

Modification importante de la nature de l'activité commerciale (équipement de la personne à la place d'ameublement)

### Breve description du projet

<u>Projet :</u>	Modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule de 650 m <sup>2</sup> dans un ensemble commercial d'une superficie commerciale nette de 7.809 m <sup>2</sup> . Le projet prévoit que la cellule actuellement dédiée à de l'ameublement soit affectée à du textile.
<u>Localisation :</u>	Rue de Bruxelles, n°10/5, 4340 AWANS - Province de Liège
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone d'activité économique
<u>Situation au SRDC :</u>	Pour les achats de type semi-courant léger, Awans se situe dans le bassin de consommation de Liège. Le Roua Shopping Center dans lequel le projet est envisagé est situé dans le nodule de Hognoul qui est classé en tant que nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd pour l'agglomération de Liège.
<u>Demandeur :</u>	Benelux MasterBuilders

### Contexte de l'avis

<u>Saisine :</u>	Commission de recours des implantations commerciales
<u>Référence légale :</u>	Article 48, § 4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015 et article 25, §4, de 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 et du Livre 1er du Code de l'environnement.
<u>Date de réception du dossier :</u>	18 février 2016
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	17 avril 2016
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours 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 les articles 26 et 21 de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours 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 de la nature commerciale d'une cellule située au sein du « Roua Shopping Center » transmise par la Commission de recours des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 18 février 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 2 mars 2016 afin d'examiner le projet ;

Considérant que le projet consiste à modifier la nature commerciale d'une cellule de 650 m<sup>2</sup> dans un ensemble commercial d'une superficie commerciale nette de 7.809 m<sup>2</sup> ; que le projet prévoit que la cellule initialement dédiée à de l'ameublement soit affectée à du textile ;

Considérant que le projet se situe dans le nodule de Hognoul, spécialisé en équipement semi-courant lourd au Schéma Régional de Développement Commercial ;

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 :**

Considérant que le fonctionnaire des implantations commerciale a autorisé, sous conditions, une modification importante de la nature de l'activité commerciale ; que la Commune d'Awans a introduit un recours auprès de la Commission des implantations commerciales à l'encontre du permis délivré ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences (cf. articles 21 et 26 de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande réalisée en première instance, l'Observatoire du commerce a émis l'avis suivant sur le projet contesté par la Commune de Awans :

#### **« 1. Examen au regard de l'opportunité générale »**

*L'Observatoire du commerce ne peut être que favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un commerce à l'endroit concerné afin de combler une cellule commerciale vide depuis plus d'un an. Le Roua Shopping Center est existant et est situé dans une polarité.*

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

##### **1. La protection du consommateur**

*Le projet s'inscrit dans un complexe commercial existant (Roua Shopping Center) qui était prévu initialement pour du semi-courant lourd. Le permis socio-économique a été modifié à 4 reprises ce qui a engendré la multiplication de cellules offrant des produits semi-courants légers.*

- Favoriser la mixité commerciale

*L'Observatoire du commerce estime que l'impact du projet est fonction de l'échelle à laquelle on se place. Il considère qu'au niveau du nodule commercial il y a un impact négatif en termes de mixité commerciale. Le Schéma Régional de Développement Commercial prévoit du semi-courant lourd à cet endroit.*

*En ce qui concerne l'impact du projet sur une zone de chalandise plus large, l'Observatoire considère au vu des éléments figurant dans le dossier administratif, que le projet n'aura qu'un faible impact au-delà du nodule (échelle communale ou supra-communale).*

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

*L'Observatoire estime que le projet est sans 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'inscrit dans un bâtiment existant présentant une fonction commerciale. Par conséquent, l'Observatoire considère qu'il ne présente pas d'impact en termes de rupture d'équilibre sur les fonctions urbaines.*

Par ailleurs, il ressort de l'audition du demandeur que la cellule concernée par la demande est inoccupée depuis environ 1 an. L'Observatoire estime qu'il convient de prévoir une activité dans l'espace vide afin d'éviter l'installation d'une friche commerciale.

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

Il ressort clairement des éléments figurant dans le dossier (cf. annexe 10) que la commune d'Awans souhaite le développement et le maintien d'une activité commerciale liée à de l'ameublement. Ce souhait est motivé par la présence d'une grande surface spécialisée en la matière (IKEA) qui peut contribuer, en tant que locomotive, à la pérennité de ce type de magasin. Par ailleurs, le SRDC indique que le projet se situe dans un nodule spécialisé en équipement lourd. Il prévoit dans ce cas de « 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" »<sup>1</sup>. Par conséquent, le projet qui fait l'objet de la demande (textile) n'est pas conforme d'une part, à la volonté communale et, d'autre part, au SRDC qui préconisent tous deux de l'ameublement ou plus largement de l'équipement de la maison. Il faut cependant préciser que même si le SRDC a valeur indicative, il n'en demeure pas moins que tout écart à ses objectifs et recommandations doit être motivé. L'Observatoire ne relève pas d'élément allant dans ce sens dans le dossier qui lui a été transmis.

Il convient de faire remarquer que les représentants de la commune réitèrent leur souhait de prévoir de l'ameublement à l'endroit concerné par la demande lors de l'audition. Ils précisent également qu'ils ont l'intention de la formaliser au travers d'un rapport urbanistique et environnemental. L'Observatoire du commerce encourage cette démarche et recommande qu'un schéma communal de développement commercial soit établi afin que la ligne de conduite communale en la matière soit clairement posée. En effet, au vu de l'historique du dossier et, notamment, des modifications successives de l'autorisation commerciale, l'Observatoire considère que la position communale peut prêter à confusion et qu'une orientation politique globale mériterait d'être à l'avenir clairement définie.

### **3. La politique sociale**

- La densité d'emploi

Il ressort de l'audition du demandeur que l'ancien exploitant employait 2 ETP. Dans la mesure où la cellule est actuellement vide, il n'y a pas de travailleurs sur les lieux. Il ressort de la demande de permis d'implantation commerciale que l'enseigne destinée à s'implanter sur le site prévoit d'engager 5,3 ETP. L'Observatoire du commerce constate que le solde en termes de création d'emploi est positif.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort des éléments transmis à l'Observatoire du commerce que ColorCode propose des contrats à durée indéterminée à ses collaborateurs. Selon l'Observatoire du commerce il convient que les engagements pris dans le cadre des contrats individuels de travail soient pleinement respectés par les parties (employeur et travailleurs).

<sup>1</sup> Cf. SRDC, II. 1 Recommandations générales par type de nodules, p. 87.

#### 4. La contribution à une mobilité durable

##### - La mobilité durable

Le projet se situe à proximité d'une autoroute et à front d'une nationale (RN3) longée par une piste cyclable. Il y a un arrêt de bus près du site.

Au regard des éléments dont il dispose, l'Observatoire conclut que le sous-critère mobilité durable n'est pas rencontré dans la mesure où d'une part, le projet ne favorise pas la proximité avec une fonction d'habitat et, d'autre part, ne promeut pas l'usage des modes de déplacement doux.

##### - L'accessibilité sans charge spécifique

L'Observatoire du commerce constate que le terrain sur lequel est implanté le shopping center est partiellement inscrit en zone d'activités économiques au plan de secteur et à proximité de grands axes de circulation. Cette situation résulte de la conception originelle du projet et n'est plus en adéquation avec la politique d'implantation souhaitée à l'heure actuelle.

Il ressort de l'audition que l'accès au site est problématique. Plus précisément, l'absence de vision globale (pas de cheminement en boucle) en ce qui concerne les circulations dans le Roua Shopping Center engendre un stationnement anarchique le long de la RN3. Par ailleurs, les emplacements de parking situés à proximité de la cellule concernée sont régulièrement saturés. Selon l'Observatoire du commerce, le changement de nature commerciale proposé entraînera un accroissement de flux de circulation. En effet, le nombre de clients potentiels pour du textile est plus important que pour de l'ameublement.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire constate qu'aucune solution n'est apportée par le demandeur afin de compenser l'augmentation de circulation générée par son projet. Il conclut que le critère mobilité durable n'est pas rencontré.

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le critère mobilité durable et ses deux sous-critères sont nettement défavorables (cf. supra). Il ne peut donc émettre une évaluation globale positive. Néanmoins, il considère que des solutions sont envisageables afin que ledit critère soit rencontré (optimisation des flux, organisation des circulations sur le site, accroissement de l'offre de stationnement, etc.). Ainsi, si des adaptations pertinentes étaient proposées, l'évaluation globale pourrait être révisée.

Enfin, l'Observatoire constate que le projet n'est pas conforme au SDRC. Le demandeur ne fournit dans son dossier aucun élément qui justifie le choix d'implanter du textile à la place de semi-courant lourd (ameublement). Il rappelle que l'article 24 du décret du 5 février 2015 prévoit qu'un permis d'implantation commerciale « peut s'écarter des objectifs et des recommandations du SRDC moyennant une motivation démontrant que les écarts ne compromettent ni les objectifs ni les éléments essentiels du schéma qui concernent le projet et que ce dernier présente des spécificités qui justifient les écarts ». Une telle démonstration n'a pas été réalisée en l'espèce.

#### 4. Conclusion

*Bien que favorable à l'opportunité de combler une cellule vide à l'endroit concerné, l'Observatoire du commerce émet, dans l'état actuel du dossier, un avis défavorable sur la modification de la nature commerciale demandée aux motifs que d'une part, l'écart par rapport au SRDC n'est pas clairement motivé dans le dossier et que d'autre part, le critère « contribution à une mobilité durable » est insatisfaisant ».*

Considérant que, dans la mesure où aucun élément nouveau n'a été apporté depuis que cet avis a été rendu, l'Observatoire du commerce ne voit pas en quoi il saurait émettre un avis différent ; que, dès lors, il réitère la position émise précédemment et reproduite ci-dessus.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce