

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.71

SH

Le 19 avril 2016

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale à Neupré

Modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un ensemble commercial existant (SCN 399 m²)

Brève description du projet

Projet : Implantation d'un magasin Be Kitchen (SCN 399 m²) dans une cellule existante située dans un complexe commercial de 9 cellules récemment développé et totalisant une SCN de 2.817 m². Le magasin propose une offre spécialisée dans le secteur de la cuisine (semi-courant lourd).

Localisation : Route du Condroz, 111 4121 Neupré Province de Liège

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : Le magasin projeté propose une offre d'achats semi-courants lourds. Pour ce type d'achats, la commune de Neupré est reprise dans le bassin de consommation de Liège (35 communes). Selon le SRDC, Neupré est repris comme nodule spécialisé dans l'équipement lourd de l'agglomération de Liège.

Demandeur : Immo Retail

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 : 10 mars 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 9 mai 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, §§ 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 commerciales pour une modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un ensemble commercial existant au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 10 mars 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 30 mars 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de l'exploitant du commerce faisant l'objet de la demande, de l'épouse de celui-ci et d'un représentant de la commune de Neupré a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en l'implantation d'un magasin de cuisine reposant sur un nouveau concept lié à un logiciel breveté dans un ensemble commercial existant ;

Considérant que, pour les achats de type semi-courant lourds, la commune de Neupré est reprise dans le bassin de consommation de Liège (35 communes) ; que Neupré est repris comme nodule spécialisé dans l'équipement lourd de l'agglomération de Liège au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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 cuisine innovant, le client pouvant concevoir un projet à l'aide d'un logiciel 3D breveté mis au point par le frère de l'exploitant. A l'origine, un commerce d'alimentation était prévu (Vibio) qui, finalement, ne s'est pas installé.

L'Objet de la demande est localisé dans le nodule de Neupré qui est classé, au Schéma régional de développement commercial, en nodule spécialisé dans l'équipement lourd dans l'agglomération de Liège. Pour ce type de nodule, le SRDC recommande 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 » (cf. p. 86 du SRDC). Pour l'agglomération de Liège, le SRDC prévoit, dans ses recommandations détaillées, qu'il faut conserver voire renforcer la spécialisation des nodules de type « spécialisé dans l'équipement lourd » (cf. p. 88). Le projet, qui propose des achats de type semi-courant lourd (équipement de la maison) s'inscrit totalement dans les recommandations formulées dans le SRDC.

Il ressort par ailleurs des éléments figurant dans le dossier administratif que la commune dispose d'un schéma local de développement commercial¹. Le projet est conforme au prescrit de ce schéma, lequel entend éviter le développement de surfaces commerciales spécialisées dans l'alimentaire le long de la route du Condroz et y renforcer la spécialisation commerciale en terme d'équipement de la maison.

L'Observatoire constate que le projet est conforme au prescrit du SRDC ainsi qu'à la philosophie soutenue par la commune de Neupré. Il est dès lors favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet.

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

L'endroit concerné par la demande présente un mix commercial. Il ressort du dossier administratif que le projet se situe dans un ensemble commercial existant proposant du semi-courant léger (820 m²) et du semi-courant lourd (1.922 m²). Deux cellules proposent des services (884 m²). Par ailleurs, l'exploitation vise le développement d'un nouveau concept dans le domaine de la vente de cuisine.

Pour ce qui concerne spécifiquement le projet, il ressort de l'audition que la surface de vente accessible au public (SCN) du projet est de 399 m² mais que l'activité nécessite une surface de stockage (500 m²) et disposera d'un espace bureau de 100 m². L'Observatoire fait remarquer au demandeur que ces informations sont importantes en vue d'avoir une bonne compréhension du dossier, or elles ne figurent pas au dossier administratif. Il recommande dès lors que l'exploitant prenne contact avec le service de l'autorité compétente de les lui transmettre.

Pour conclure, l'Observatoire du commerce considère que ce sous critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

¹ Ce document a été adopté avant l'entrée en vigueur du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Selon le SRDC, le bassin de consommation de Liège est en forte sous offre pour les achats de type semi-courant lourd. En tant que nodule spécialisé dans l'équipement lourd, Neupré propose une offre complémentaire à celle de Liège.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le site concerné par la demande se situe en milieu péri-urbain non dense. Le projet se développe dans un site commercial existant autorisé il y a quelques années et qui présente une mixité des fonctions (habitats, commerces, services).

L'Observatoire du commerce estime dès lors que le projet n'est pas de nature à entraîner un risque de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines. Ce critère est respecté.

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

Comme indiqué au point 1, la commune dispose d'un schéma local de développement commercial qui traduit la stratégie de la commune en la matière. Ce document a été réalisé en complément du schéma de structure communal. Le projet est soutenu par les autorités communales. L'échevin des affaires économiques présent lors de l'audition rappelle l'adéquation du projet avec la philosophie de développement de la commune.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Les documents figurant dans dossier administratif (formulaire de demande, formulaire Logic) ne sont pas cohérents. Sur cette base, il est ardu d'avoir une idée précise du nombre d'emplois qui seront créés. Le futur exploitant du magasin précise, lors de l'audition, que cinq engagements à temps plein sont prévus. L'Observatoire du commerce lui recommande de transmettre ces informations à l'autorité compétente.

L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le site est accessible en voiture, ce qui constitue le moyen de transport privilégié pour le semi-courant lourd. Le site commercial dispose, pour son ensemble, de 147 places de parking (dont 5 PMR).

Il n'y a pas d'arrêt de bus à proximité. Une liaison piétonne est possible vers les habitations par l'arrière du parking.

L'Observatoire du commerce considère par conséquent que le projet ne présente pas d'impact par rapport à ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site est existant et ne nécessite pas d'aménagement spécifique pour la réalisation du projet.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

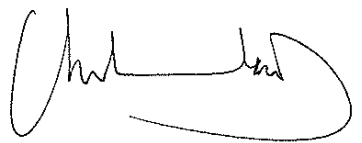
L'Observatoire du commerce a émis une évaluation positive pour chacun des critères. Il émet dès lors une évaluation globale positive.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet, celui-ci étant conforme au SRDC ainsi qu'à la stratégie communale. En outre, il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale au sein d'un ensemble commercial demandée.

L'Observatoire recommande, sur la base des échanges qui ont eu lieu lors de l'audition, que des compléments d'informations soient transmis à l'autorité compétente afin que celle-ci statue en pleine connaissance de cause. Il s'agit de préciser :

- la distribution des fonctions des espaces dans la cellule (commerce, stockage, bureau) ainsi que les surfaces qui y sont attachées ;
- que le nombre d'emplacements stationnement qui est repris dans le formulaire Logic est dévolu à l'ensemble des commerces présents sur le site (et pas uniquement à la cellule concernée par la demande) ;
- le nombre d'emplois qui seront créés.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce