

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.181

SH

Le 5 juillet 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la transformation avec extension d'une cellule située dans un ensemble commercial existant à Blegny

Breve description du projet

Projet : extension d'un ensemble commercial composé de 11 cellules :

- volet commercial : la cellule occupée par At Home (créateur de cuisines de prestige) sera reconstruite, étendue et divisée en deux. At Home occupera l'une de ces cellules (capacité étendue, passage de 400 m² à 942 m²) et l'autre cellule sera occupée par Kruidvat (SCN de 695 m²). Parallèlement, l'enseigne Tom&Co située dans le même bâtiment verra sa SCN passer de 400 m² à 491 m². Il s'agit également de mettre l'enseigne Digit Home en conformité (SCN de 100 m²). L'ensemble commercial passera d'une SCN de 6.793 m² à 8.171 m² (soit une augmentation de 1.428 m²) ;
- volet urbanisme : extension du bâtiment (construction de deux nouvelles cellules en lieu et place d'une cellule occupée par At Home, aménagements de parking et des accès camions).

Localisation : rue Champ de Tignée, 34/2 4671 Blegny - Province de Liège

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

Situation au SRDC : Le projet se situe dans l'agglomération de Liège et dans le nodule de Barchon (nodule de soutien de très petite ville) au SRDC. Le projet prévoit des achats de type semi-courant léger et semi-courant lourd, la commune de Blegny se situant dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achat (54 communes pour le semi-léger et 35 communes pour le semi-courant lourd). Le SRDC indique une situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et une situation de forte sous-offre pour les achats semi-courants lourds.

Demandeur : Retail Estate

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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

Date de réception du dossier : 19 juin 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 17 août 2017

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter 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 la transformation avec extension d'une cellule située dans un ensemble commercial transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 19 juin 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 juillet 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que d'un représentant du bureau d'études Geoconsulting a eu lieu ce même jour ; que la Commune de Blegny y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à étendre un immeuble situé dans un ensemble commercial existant et à le scinder en deux cellules distinctes ; que le projet est de nature à accroître la SCN de l'ensemble commercial à raison de 1.428 m² ; que celui-ci atteindra une SCN totale de 8.171 m² ;

Considérant que des achats de type semi-courants légers et semi-courants-lourds sont envisagés dans le cadre du projet ; que la commune de Blegny se situe dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achats (54 commune pour le semi-léger et 35 communes pour le semi-courant lourd) ; que le SRDC indique une situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et une situation de forte sous-offre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que, selon le SRDC, le projet se situe dans l'agglomération de Liège ; que ledit SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci et qu'il effectue les recommandations générales 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 Bonnelles) 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 » . ;*

Considérant qu'il ressort du SRDC que le projet est situé dans le nodule de Barchon lequel est classifié en tant que nodule de soutien de très petite ville ; que le SRDC effectue une description ainsi que des recommandations pour ce type de nodule à savoir :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	<p>Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville</p> <p>Éviter ce type de développement au sein des agglomérations</p> <p>Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération »</p> <p>Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes</p>

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 prévoit l'extension d'un ensemble commercial composé de 11 cellules. La cellule occupée par At Home (créateur de cuisines de prestige) sera reconstruite, étendue et divisée en deux. At Home occupera l'une de ces cellules (capacité étendue, passage de 400 m² à 942 m²) et l'autre cellule sera occupée par Kruidvat (SCN de 695 m²). Parallèlement, l'enseigne Tom&Co située dans le même bâtiment verra sa SCN passer de 400 m² à 491 m². Il s'agit également de mettre l'enseigne Digit Home en conformité (SCN de 100 m²). L'ensemble commercial passera d'une SCN de 6.793 m² à 8.171 m² (soit une augmentation de 1.428 m²). En synthèse les SCN sollicitées sont les suivantes :

Enseigne	Catégorie d'achat	SCN autorisée	SCN demandée
At Home	Semi-courant lourd (équipement de la maison)	400 m ²	942 m ² (+542)
Kruidvat	Semi-courant léger	0 m ²	695 m ² (+ 695)
Tom&Co	Semi-courant lourd	400 m ²	491 m ² (+ 91)
Digit Home	Semi-courant lourd	0 m ²	100 m ² (+ 100)
			+ 1.428 m² (soit 695 m ² semi-courant léger et 733 m ² en semi-courant lourd)

Il ressort du dossier administratif que l'ensemble commercial possède plusieurs autorisations socio-économiques. A l'heure actuelle, et à l'exception de At Home, Kruidvat et Digit Home, les autres cellules commerciales présentes possèdent un permis socio-économique. Le permis socio-économique de 2004 autorisait 1.995 m² de commerces exploités sous 3 enseignes. La demande actuelle concerne

donc la mise en conformité des cellules accueillant les enseignes At Home, Kruidvat, Tom&Co et Digit Home.

L'Observatoire du commerce constate que le projet prend place dans un ensemble commercial existant. Il ne voit pas d'objection par rapport à ce projet. Il regrette cependant que l'on minéralise davantage les lieux. Par ailleurs, la circulation des camions envisagée à l'arrière (rue sur les Haies) et à proximité de bâtiments résidentiels ne constitue pas une configuration optimale. En outre, il n'y a pas eu, selon l'Observatoire de réflexion par rapport à la circulation sur le parking de l'ensemble qui semble peu aisée. Quoi qu'il en soit, l'Observatoire estime que cela n'est pas de nature à remettre en cause 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

Selon le vade-mecum, les objectifs de ce sous-critère sont de :

- « favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd) ;
- maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »¹.

Il s'agit d'agrandir deux magasins (At Home et Tom&Co) qui sont déjà en activité à l'endroit concerné. L'arrivée d'un magasin Kruidvat sera de nature à contribuer à la mixité commerciale de l'ensemble.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du vade-mecum que les objectifs de ce sous-critère sont :

- « de promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour un certain type d'achat (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd) ;
- d'éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné »².

Le SRDC indique une situation d'équilibre pour les achats de type semi-courant léger et une situation de sous-offre pour les achats semi-courants lourds. Le projet envisage ces deux types d'achats (695 m² en semi-courant léger et 733 m² en semi-courant lourd). Par ailleurs, les extensions ou mises en conformité des cellules existantes correspondent au semi-courant lourd. Le projet est donc admissible eu égard à l'état de l'offre figurant dans le SRDC.

L'Observatoire estime par conséquent que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

¹ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

² SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 83 – 84.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le vade-mecum indique que « l'objectif poursuivi par ce sous-critère est 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. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat ».

Le projet se situe dans un parc d'activités au sein duquel s'est développée une activité commerciale de type périphérique et un peu d'horeca. L'endroit en question est situé à proximité immédiate de l'autoroute et d'une nationale (N604). L'Observatoire remarque qu'il a des bâtiments résidentiels sur la partie ouest du site mais que la densité y est faible (quelques habitations de type quatre façades) et que le contexte est plutôt rural.

L'Observatoire attire l'attention sur le fait qu'environ deux tiers de la SCN sollicitée vise à étendre ou à mettre en conformité une offre commerciale déjà existante sur les lieux. Cette nouvelle offre commerciale présente une ampleur modérée, au regard de la SCN de l'ensemble commercial, et est par conséquent acceptable. L'Observatoire estime que le projet ne peut pas, par lui-même, entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

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

Le vade-mecum énonce 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.) »³. Il indique également que l'un des objectifs de ce sous-critère est « d'optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti »⁴.

Le projet s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Il est conforme à la destination générale de la zone. Il n'est cependant pas en totale adéquation avec le schéma de développement du territoire qui n'est pas en faveur du développement commercial dans des zones périphériques.

Il ressort du vade-mecum que le but de ce sous-critère est d'anticiper l'impact d'un projet commercial sur le cadre de vie existant⁵. L'Observatoire considère que la configuration de la zone de circulation interne de l'ensemble commercial est déplorable et d'un usage vraisemblablement peu aisé. Il met en évidence le fait que la circulation à l'arrière du site permet de résoudre les flux sur le parking interne de l'ensemble commercial. Ce choix n'est cependant pas optimal dans la mesure où il reporte le trafic des camions dans la zone résidentielle et où il accroît la minéralisation du site.

³ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

⁴ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.

⁵ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère n'est pas respecté.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort des éléments figurant dans le dossier administratif que 3 emplois à temps plein et 6 temps partiels seront créés par rapport à la situation existante.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le demandeur veillera au respect de la législation sociale et du travail. L'Observatoire regrette, dans les emplois qui seront créés, qu'il y ait une proportion bien plus élevée de temps partiel que de temps plein.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le vade-mecum indique que « 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 ;
- 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. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture ».

Le projet est situé dans un parc d'activité périphérique. Il y a un peu d'habitat dispersé sur la partie ouest de celui-ci. En outre, sur la partie est, l'autoroute constitue une barrière physique par rapport au centre de Barchon. L'Observatoire estime de toute manière que la configuration des lieux ne favorise pas l'usage des modes de transport doux. Les axes d'entrée au site (rue sur les Haies et partie de la N604 aux abords du site concerné par la demande) ne sont pas pourvus de trottoir. Quoi qu'il en soit, une partie importante du projet vise à consolider et à étendre des commerces qui sont déjà présents sur les lieux.

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

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le vade-mecum indique que « *trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement* »⁶.

Le projet est situé en bordure de la N604 et à proximité de l'autoroute E40. Il est par conséquent facilement accessible en voiture. Le projet s'inscrit dans un ensemble commercial existant et il s'agit entre autres d'étendre ou de mettre en conformité des commerces en activité sur le site. Il est peu probable que cela engendre une augmentation significative du charroi.

Un parking à l'attention du personnel sera réalisé sur la partie nord-ouest du site, ce qui permettra de libérer des espaces de stationnement à l'attention des clients. Le parking aura une capacité de 336 places.

Le site est desservi par 3 lignes de bus ; toutefois, les chalands auront plutôt tendance à s'y rendre en voiture compte tenu de la configuration des lieux (bâti peu dense, parc d'activité périphérique bordé d'une autoroute et d'une nationale).

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir effectué une analyse du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, a notamment émis des appréciations neutres (voire défavorable en matière de protection de l'environnement urbain). Dans la mesure où le projet s'insère dans un complexe existant et qu'il s'agit notamment d'étendre ou de mettre en conformité des magasins existants, il estime qu'il ne peut être remis en cause sur la base de ces éléments. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet par rapport à ces critères.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où 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, il émet un **avis favorable** pour la transformation avec extension d'une cellule située dans un ensemble commercial existant à Blegny.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

⁶ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.