

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.225

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/SOE099/PIC/MLY/VGE/2018-0044

Réf. Commune : AFF.ECO/SF/2018.02/33024

Le 8 mai 2018

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale de deux commerces à Soumagne

Projet de création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

La présente demande de permis d'implantation commerciale concerne la réoccupation d'un bâtiment commercial existant, suite au départ de l'enseigne Blokker, par une pharmacie et une boulangerie, avenue de la Résistance (N3) au n° 360 à Soumagne.

La pharmacie (153 m² net de vente) et la boulangerie (50 m² net de vente) projetées sont insérées dans un complexe commercial existant et autorisé. La demande de permis d'implantation commerciale porte en conséquence sur un total de 3.244 m² net de vente.

Le projet implique la réoccupation complète du bâtiment existant par la pharmacie et la boulangerie projetées, à l'aide d'aménagements intérieurs mineurs (sans nécessité de permis d'urbanisme). Le projet représente avant tout une modification de la nature commerciale du complexe existant et autorisé (remplacement de Blokker par une pharmacie et une boulangerie), toutefois, la présente demande de permis représente aussi un régularisation de la notion d'ensemble commercial en raison de la nécessité de globaliser ce complexe également avec le magasin Lidl voisin (parking commun). Ce dernier bénéficie en effet d'une autorisation socioéconomique séparée.

Localisation : Avenue de la Résistance 360 à Soumagne.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au SRDC :

Le projet est localisé à Soumagne, commune reprise dans le bassin de consommation de Liège pour les 3 courants d'achats. Ainsi, le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour les achats alimentaires et semi-courants légers et qu'il est en situation de forte sous offre pour les achats semi-courants lourds.

Par ailleurs, le projet est localisé au sein du nodule commercial de Micheroux répertorié par le SRDC et le formulaire Logic comme étant un nodule spécialisé en équipement courant.

Demandeur : Pharmacie Populaires de Verviers et Arrondissement SRCRL

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Référence légale</u> :	Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015
<u>Date de réception du dossier</u> :	3 avril 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	1 ^{er} juin 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	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 1er 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 la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Soumagne transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 3 avril 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 mai 2018 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Soumagne a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet concerne la réoccupation d'un bâtiment commercial existant, suite au départ de l'enseigne Blokker, par une pharmacie et une boulangerie à Soumagne ; que les deux commerces projetés s'insèrent dans un ensemble commercial existant et autorisé ; que le projet vise également la régularisation de la notion d'ensemble commercial en raison de la nécessité de globaliser ce complexe avec le magasin Lidl voisin puisqu'ils partagent un parking commun ; que le magasin Lidl dispose par ailleurs d'une autorisation socio-économique séparée ;

Considérant que le projet se localise à Soumagne ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège au Schéma Régional de Développement Commercial pour les 3 courants d'achats ; que le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour les achats courants et semi-courants légers et en situation de forte sous offre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que le formulaire Logic localise le projet au sein du nodule commercial de Micheroux répertorié comme étant un nodule spécialisé en équipement courant ;

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 de modifier la nature commerciale de l'ensemble commercial visé par le projet à Soumagne en vue d'y implanter une boulangerie et une pharmacie.

Il considère en effet que le projet améliorera légèrement la mixité commerciale à Soumagne et vise à réoccuper une cellule devenue vide. L'Observatoire du commerce estime par ailleurs que l'implantation d'une boulangerie est cohérente avec les recommandations du Schéma régional de développement commercial.

En termes de mobilité, malgré une saturation de l'avenue de la Résistance, l'Observatoire du commerce considère qu'il existe des solutions alternatives à l'utilisation exclusive de la voiture pour accéder à ces commerces de proximité.

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'une boulangerie et d'une pharmacie à Soumagne en lieu et place d'un magasin Blokker.

L'Observatoire du commerce estime que les deux commerces projetés sont typiquement des commerces de proximité dans une zone de l'agglomération liégeoise densément peuplée. Concernant la pharmacie, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre qu'il s'agissait d'un transfert d'une officine existante dont l'objectif est de disposer d'une surface commerciale nette plus importante en vue de proposer une offre commerciale de produits dans la parapharmacie en plus de l'activité classique de l'enseigne. L'Observatoire du commerce comprend cette motivation dans un secteur commercial en mutation.

L'Observatoire du commerce considère dès lors que le projet favorise la mixité commerciale à Soumagne. Ce sous-critère est donc rencontré.

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

Les commerces visés par le projet sont typiquement des commerces de proximité. Dès lors, l’Observatoire du commerce considère que cette modification de la nature commerciale demandée dans la présente demande de permis ne peut constituer un risque de rupture d’approvisionnement pour la localité de Micheroux.

Ce sous-critère est dès lors 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’habitat au plan de secteur. Les deux commerces projetés s’insèrent dans un bâtiment commercial existant le long d’une avenue partagée, notamment, entre la fonction commerciale et résidentielle. L’Observatoire du commerce considère donc que le projet est compatible avec son voisinage et qu’il ne met pas à mal la destination principale de la zone. Dès lors, le projet est conforme avec la législation en vigueur.

Passé ce premier constat, force est de constater que le projet s’insère dans un contexte urbanistique caractérisé par les fonctions commerciales, résidentielles, de services et même économiques. Il ne favorise donc nullement le développement d’un milieu monofonctionnel.

Au final, l’Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage et qu’il ne met pas en péril l’équilibre entre les différentes fonctions urbaines à Soumagne. Dès lors, l’Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

Au vu de ce qui précède, l’Observatoire du commerce estime que le projet s’implante adéquatement à Soumagne.

Le projet est par ailleurs conforme aux recommandations du Schéma régional de développement commercial. En effet, le projet propose une offre en achat courant et se localise au sein d’un nodule spécialisé en équipement courant.

A l’échelle de la commune de Soumagne, l’Observatoire du commerce apprécie que le projet vise à réoccuper une cellule vide.

Enfin, bien que sensible à la question des transferts d’activités commerciales, l’Observatoire du commerce constate que l’objectif du transfert de la pharmacie, dont le but est de disposer d’une surface commerciale nette plus importante, est de proposer une offre commerciale de produits dans la parapharmacie en plus de l’activité classique de l’enseigne. L’Observatoire du commerce comprend cette motivation dans un secteur commercial en mutation.

Dans ces conditions, l’Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Les prévisions en termes d'emploi sont de cinq employés à temps plein et un employé à temps partiel.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier de demande que le personnel de la pharmacie ressortira de la commission paritaire 313 et celui de la boulangerie de la 201.

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques par rapport à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet est visible et accessible depuis l'avenue de la Résistance (N3), une artère urbaine, le long de laquelle s'étire l'agglomération principale de Soumagne.

Les facilités d'accès et de parking sont réalisées grâce à une insertion au sein d'un complexe commercial existant, disposant des aménagements adéquats vis-à-vis de l'avenue de la Résistance.

Pour les utilisateurs de transports en commun, un arrêt de bus des TEC est situé à 100 mètres du site projeté (arrêt Patria), et est desservi par plusieurs lignes.

Enfin, remarquons également le passage de la ligne 38 du RAVEL à l'arrière du site, avec deux accès piétons au complexe commercial.

Dans ces conditions, L'Observatoire du commerce considère que le projet dispose de caractéristiques permettant de s'y rendre par d'autres modes de déplacement que la voiture. Il estime donc que ce sous-critère est rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Au niveau du site projeté, l'avenue de la Résistance dispose de deux bandes de circulation, les capacités de stockage et de gabarit de la voirie sont suffisantes pour supporter les flux existants et prévus. Pour les entrées vers le complexe commercial, une bande centrale de sélection assure la sécurité du tourne-à-gauche.

Le projet bénéficie d'une bonne visibilité et d'une excellente accessibilité, du fait de son implantation sur un axe de transit et de son accessibilité à celui-ci, ainsi que de la présence d'un totem à l'entrée du site, ce qui permet aux automobilistes de bien noter la présence de l'équipement commercial.

Le remplacement du magasin d'enseigne Blokker par une pharmacie et une boulangerie ne devrait pas engendrer de grandes modifications pour les flux de trafic générés au niveau de l'ensemble du complexe commercial.

L'avenue de la Résistance au niveau du projet est bordée de part et d'autre de trottoirs de bonne qualité et bien protégés de la chaussée.

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 rencontrés. Il émet donc une évaluation globale positive 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 création d'un ensemble commercial à Soumagne.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce