

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.239

JH/crj

Vos réf. : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-0025/SOE099/CENTRAL

PLAZZA-Soumagne/demande d'avis

Le 23 mai 2018

Avis sur recours relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un ensemble commercial à Soumagne

Projet de modification importante de la nature commerciale d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

La demande de permis d'implantation commerciale concerne un changement de nature commerciale du complexe commercial autorisé, sur la Commune de Soumagne (Micheroux), avenue de la Résistance.

Ce projet a fait l'objet d'autorisations d'urbanisme, d'environnement, et socioéconomique, et est actuellement en cours de réalisation. La modification de la nature commerciale du complexe, objet de la présente demande, résulte de l'évolution au cours du temps de la commercialisation de ses cellules. Elle représente une actualisation du permis socio-économique obtenu, actuellement valide et en cours de mise en œuvre (chantier en cours). Elle permettra d'assurer une occupation complète sur l'ensemble du complexe au terme de sa construction.

Le permis socio-économique autorisait la ventilation suivante : 2.250 m² pour les achats courants, 10.580 m² pour les achats semi-courants légers et 7.150 m² pour les achats semi-courants lourds. La présente demande de permis d'implantation commerciale concerne une diminution de 750 m² d'achats courants, une augmentation de 3.470 m² d'achats semi-courants légers et une diminution de 2.720 m² d'achats semi-courants lourds. Par ailleurs, bien que la surface commerciale nette totale du projet reste plafonnée à 19.980 m², le projet évolue vers un ensemble commercial de 27 cellules au lieu de 21 autorisées par le permis socio-économique de 2009. Parmi ces 27 cellules commerciales, 12 auraient une surface commerciale nette inférieure à 500 m².

Localisation : Avenue de la Résistance 98 à Soumagne.

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

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 : Property & Advice SA

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales.
<u>Référence légale</u> :	Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.
<u>Date de réception du dossier</u> :	15 mai 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	18 juin 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Commission de recours sur les 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 ; les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégré 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 la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 15 mai 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a été saisi de la demande en première instance ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 mars 2018 afin d'examiner le projet en première instance ; qu'une audition du représentant du demandeur a eu lieu le 6 mars 2018 ; que la commune de Soumagne avait été invitée mais avait demandé de l'excuser ; que le projet n'a pas fondamentalement évolué depuis la demande en 1^{ère} instance ;

Considérant que le projet concerne un changement de nature commerciale du complexe commercial autorisé, sur la Commune de Soumagne ; que le projet consiste en une diminution de 750 m² d'achats courants, une augmentation de 3.470 m² d'achats semi-courants légers et une diminution de 2.720 m² d'achats semi-courants lourds ; que par ailleurs, bien que la surface commerciale nette totale du projet reste plafonnée à 19.980 m², le projet évolue vers un ensemble commercial de 27 cellules au lieu de 21 autorisées par le permis socio-économique de 2009 ; que parmi ces 27 cellules commerciales, 12 auront une surface commerciale nette inférieure à 500 m² ;

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'achat ; que le SRDC précise encore 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 ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet localisé 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 :**

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision de refus du fonctionnaire des implantations commerciales ; 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 42, §4, 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 en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis 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 Central Plaza tel que prévu par le projet. Il considère que le complexe commercial permettra l'embauche de plus de 200 personnes et que la modification souhaitée n'aura pas d'impact en termes de mobilité durable et d'accessibilité par rapport à la situation autorisée par le permis socio-économique de 2009. Au niveau de la mixité commerciale du projet, l'Observatoire du commerce estime que le demandeur adapte son projet en fonction d'une situation locale et supra locale ayant évolué depuis l'autorisation de 2009.

Suite à l'audition des représentants du demandeur, l'Observatoire du commerce comprend qu'il est également prévu, en plus du stricte volet commercial, la construction d'un complexe cinématographique de 8 salles (pour 1.600 places) ainsi que l'urbanisation d'un site voisin qui devrait comprendre 240 logements. L'Observatoire du commerce regrette que ces projets « annexes » ne soient pas intégrés au projet commercial. Il craint, d'une part, que ces projets « annexes » ne soient jamais mis en œuvre, et d'autre part, que l'intégralité du projet ne présente pas suffisamment de cohérence.

En vertu de l'article 8, §1er, alinéa 2 de l'AGW 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, il est prévu qu'à défaut d'unanimité, l'avis reproduise les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux. A cet égard, deux membres sont défavorables quant à l'opportunité du projet dans son ensemble. En effet, le permis socio-économique de 2009 autorisait l'implantation de cet ensemble commercial à la seule condition qu'aucune cellule commerciale ait une surface commerciale nette inférieure à 500 m² et ce, dans un souci de complémentarité avec l'offre commerciale de l'Avenue de la Résistance. Or, le projet

propose une augmentation du nombre de cellules commerciales du Central Plaza passant de 21 autorisées par le permis socio-économique de 2009 à 27. De ces 27 cellules projetées, 12 auraient une surface commerciale nette inférieure à 500 m². Ces deux membres sont donc défavorables quant à l'opportunité du projet estimant que le projet ne s'intègre pas dans les projets locaux de développement.

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 la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial de 19.980 m² net à Soumagne. Le permis socio-économique de 2009 autorise la ventilation commerciale suivante : 2.250 m² pour les achats courants, 10.580 m² pour les achats semi-courants légers et 7.150 m² pour les achats semi-courants lourds. La présente demande de permis d'implantation commerciale PIC concerne une diminution de 750 m² d'achats courants, une augmentation de 3.470 m² d'achats semi-courants légers et une diminution de 2.720 m² d'achats semi-courants lourds par rapport au permis octroyé en 2009.

L'Observatoire du commerce considère que cette modification telle que prévue par le projet consiste en une adaptation de l'offre commerciale à une situation locale et supra locale ayant évolué depuis 2009. L'Observatoire du commerce estime donc, qu'en termes strictes de mixité commerciale, le projet correspond à une évolution normale de l'offre commerciale et participe donc à favoriser la mixité commerciale à l'échelle de la commune de Soumagne et ses environs.

L'Observatoire du commerce considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se localise à Soumagne au sein du bassin de consommation de Liège pour les 3 grands courants d'achat. 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.

Au vu de la taille du bassin de consommation de Liège, l'Observatoire du commerce estime que le projet de modification de la nature commerciale du Central Plaza ne vient pas mettre à mal les équilibres présents. Dès lors, le projet évite le risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

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 et zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Pour rappel, le projet a fait l'objet d'un permis d'urbanisme et respecte ce dernier. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet est compatible avec son quartier et qu'il ne crée pas de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines à Micheroux.

Suite à l'audition des représentants du demandeur, l'Observatoire du commerce comprend qu'il est également prévu, en plus du strict volet commercial, la construction d'un complexe cinématographique de 8 salles (pour 1.600 places) ainsi que l'urbanisation d'un site voisin qui devrait comprendre 240 logements. L'Observatoire du commerce regrette que ces projets « annexes » ne soient pas intégrés au projet commercial. Il craint, d'une part, que ces projets « annexes » ne soient jamais mis en œuvre, et d'autre part, que l'intégralité du projet ne présente pas suffisamment de cohérence.

Par ailleurs, le projet prévoit la relocalisation de 4 magasins existants au sein du Central Plaza. En ce qui concerne la relocalisation de Brantano, l'Observatoire du commerce constate que l'espace précédemment occupé par Brantano à Beyne-Heusay est déjà réoccupé par une autre fonction commerciale. Par contre, force est de constater que pour les 3 autres enseignes, à savoir Pronti, JBC et Zeeman, aucune garantie n'est apportée à ce jour quant au devenir des espaces qu'elles occupent. Or, ces 3 enseignes sont toutes aujourd'hui localisées Avenue de la Résistance à proximité immédiate du site du projet. L'Observatoire craint donc que le projet génère des cellules vides le long du liseré commerçant de Micheroux.

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. Toutefois, l'Observatoire du commerce regrette le « saucissonnage » de la globalité du projet (commerces, cinémas et logements) et craint également qu'il ne génère la création de friche commerciale le long de l'Avenue de la Résistance

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est partiellement rencontré.

Note de minorité

Deux membres estiment que ce sous-critère n'est pas rencontré. Ils considèrent que le « saucissonnage » du dossier et que la création de cellules vides à Micheroux risque de mettre à mal l'équilibre actuellement présent entre les différentes fonctions urbaines à Soumagne.

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

Suite à l'audition du représentant du demandeur, l'Observatoire du commerce a pu constater que ce projet a été soutenu par la commune dès ces débuts. Manifestement, le projet s'implante de manière adéquate à l'ouest du liseré commerçant de Micheroux. Il se développe ainsi sur un espace vague à l'abandon depuis de nombreuses années. A terme, cet espace pourra être considéré comme la porte d'entrée ouest de Micheroux.

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

Note de minorité

Deux membres estiment que ce sous-critère n'est pas rencontré. En effet, le permis socio-économique de 2009 autorisait l'implantation de cet ensemble commercial à la seule condition qu'aucune cellule commerciale ait une surface commerciale nette inférieure à 500 m² et ce, dans un souci de complémentarité avec l'offre commerciale de l'Avenue de la Résistance. Or, le projet propose une augmentation du nombre de cellules commerciales du Central Plaza passant de 21 autorisées par le permis socio-économique de 2009 à 27. De ces 27 cellules projetées, 12 auraient une surface commerciale nette inférieure à 500 m². De par la présence de ces 12 espaces restreints, ces deux membres estiment que le complexe commercial ne sera plus complémentaire avec les commerces le long de l'Avenue de la Résistance. Preuve en est la relocalisation déjà prévue de 3 commerces de cette artère vers le Central Plaza.

Par ailleurs, dans son avis du 26 février 2018, le Collège communal de Soumagne exprime la même crainte. Dès lors, ces deux membres considèrent que le projet ne s'intègre pas dans les projets locaux de développement.

3. **La politique sociale**

- La densité d'emploi

L'audition des représentants du demandeur a permis d'apprendre qu'il est prévu l'embauche de près de 240 personnes sur le site : 119 personnes à temps plein et 116 personnes à temps partiels, uniquement pour les surfaces de vente au détail.

En plus du projet viendrait également se greffer l'une ou l'autre activité de service et/ou d'horeca.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

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

L'Observatoire du commerce considère la modification projetée par rapport à l'autorisation socio-économique de 2009 ne modifie pas les différents types d'accès au projet. Ainsi, le projet sera très correctement accessible en vélo puisque juste au sud de la ligne 38 du Ravel et également bien desservi par 3 lignes de bus au niveau de deux arrêts de bus des TEC à proximité immédiate du site du projet.

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

- L'accessibilité sans charge spécifique

L'Observatoire du commerce considère la modification projetée par rapport à l'autorisation socio-économique de 2009 ne modifie pas l'accessibilité au site du projet. Le parking reste conçu de telle façon à ne pas reporter du stationnement le long de l'Avenue de la Résistance. Quant à l'accessibilité au site du projet, il n'a pas été fondamentalement modifié depuis 2009.

Le projet ne nécessitera vraisemblablement pas de travaux d'aménagement pour améliorer l'accessibilité au site.

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 3 des 4 critères de délivrance sont totalement rencontrés. Au niveau du critère relatif à la protection de l'environnement urbain, l'Observatoire du commerce le considère partiellement rencontré regrettant le « saucissonnage » du projet global ainsi que le risque de création de cellules vides Avenue de la Résistance à Micheroux.

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

Note de minorité

Deux membres émettent une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères de délivrance. Ces membres estiment que le « saucissonnage » du dossier et que la création de cellules vides à Micheroux risque de mettre à mal l'équilibre actuellement présent entre les différentes fonctions urbaines à Soumagne. Par ailleurs, le permis socio-économique de 2009 autorisait l'implantation de cet ensemble commercial à la seule condition qu'aucune cellule commerciale ait une surface commerciale nette inférieure à 500 m² et ce, dans un souci de complémentarité avec l'offre commerciale de l'Avenue de la Résistance. Or, le projet propose une augmentation du nombre de cellules commerciales du Central Plaza passant de 21 autorisées par le permis socio-économique de 2009 à 27. De ces 27 cellules projetées, 12 auraient une surface commerciale nette inférieure à 500 m². De par la présence de ces 12 espaces restreints, ces deux membres estiment que le complexe commercial ne sera plus complémentaire avec les commerces le long de l'Avenue de la Résistance. Preuve en est la relocalisation déjà prévue de 3 commerces de cette artère vers le Central Plaza.

Par ailleurs, dans son avis du 26 février 2018, le Collège communal de Soumagne exprime la même crainte. Dès lors, ces deux membres considèrent que le projet ne s'intègre pas dans les projets locaux de développement.

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 commerciale d'un ensemble commercial à Soumagne. »

Considérant que l'Observatoire a pris connaissance du dossier de recours ; qu'il a analysé avec attention les arguments avancés par le fonctionnaire des implantations commerciales ainsi que ceux avancés par le requérant ; que le projet n'a pas évolué depuis l'analyse en première instance ;

Avis final après analyse du recours

Considérant que l'Observatoire du commerce a pris connaissance de l'avis motivé du Collège communal de Fléron ; que ce dernier est défavorable au projet ; qu'il estime que le projet ne requiert pas un permis d'implantation commerciale mais un permis intégré vu la modification dans un bâtiment de la répartition des surfaces de ventes et des activités commerciales autorisées ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a pris connaissance de l'avis du Collège communal d'Herve ; que ce dernier est défavorable au projet ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a pris connaissance de l'avis motivé du Collège communal d'Olne ; que ce dernier s'interroge manifestement sur l'opportunité générale de construire le complexe commercial tel que prévu par le projet vu l'évolution des développements commerciaux le long de la N3 depuis l'octroi du permis en 2009 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a pris connaissance de l'avis motivé du Collège communal de Soumagne ; que ce dernier est défavorable au projet ; que le Collège communal de Soumagne relève que les modifications du projet concernent la division des cellules commerciales à l'intérieur du bâtiment qui, lui, n'est pas modifié ; que cela implique la présence de 27 enseignes pour 19.980 m² de surface commerciale nette au lieu de 21 pour la même surface commerciale nette en 2009 ; que la répartition des cellules commerciales prévoit notamment 14.050 m² de semi-courant léger ; que parmi ces 14.050 m² de semi-courant léger, 12 cellules mesurent moins de 500 m² ; que le Collège communal de Soumagne avait octroyé le permis socio-économique en 2009 à la condition qu'aucune cellule présente une surface commerciale nette inférieure à 500 m² ;

Considérant que, à la lueur des avis rendus par les Collèges communaux ci-dessus et aux arguments avancés par le Fonctionnaire des implantations commerciales, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne s'intègre pas dans les projets locaux de développement ; que la présence de 12 cellules de moins de 500 m² aura pour effet de créer un appel à la relocalisation de certains commerces actuellement présent le long de la N3 ; que preuve en est la relocalisation déjà prévue de 3 commerces de cette artère vers le Central Plaza ; qu'au final, le projet risque de déstructurer l'équilibre précaire existant dans cette partie de l'agglomération liégeoise ;

Considérant, au vu des éléments qui précèdent, que l'Observatoire du commerce ne réitère pas l'avis émis ci-dessus ; que le critère relatif à la protection de l'environnement urbain n'est pas rencontré ; que l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères de délivrance et ce, à l'unanimité ;

L'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial à Soumagne.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce