

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.317

SH/CRi

Réf. DGO6 : DIC/SEG096/PI/PNI/2018-0095

Réf. DGO4 : Fo2018/62096/PIC/2018.2/l. 40175/CV/CRi

Réf. Commune : DEV.TER/FH/2018.2

Le 18 juillet 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Seraing

Brève description du projet

Projet : réaménagement d'un site impliquant l'implantation de 4 commerces (1.434 m²) et la formation d'un ensemble commercial avec un magasin Colruyt existant (SCN de 2.855 m²) pour une SCN totale de 4.573 m².

Localisation : Route du Condroz 4100 Boncelles (Seraing, Province de Liège)

Situation au plan de secteur : zone d'habitat

Situation au SRDC : agglomération de Liège, nodule de Boncelles. Le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers (équilibre) et semi-courants lourds (forte sous offre).

Situation au SOL : le bien est situé dans le périmètre d'un PCAR (n°54 Au bois Saint-Jean) en cours d'adoption en vue de réviser l'affectation actuelle du plan de secteur vers une zone d'activité économique qui sera contiguë à une ZAEM existante.

Demandeur : Immo retail S.A.

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 91, al. 3, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 27 juin 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 25 août 2018

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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 27 juin 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 juillet 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du bureau Geoconsulting ainsi que d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Seraing y a été également invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande consiste au réaménagement d'un site comprenant des bâtiments vétustes ; qu'elle implique l'implantation de 4 commerces spécialisés en équipement de la personne (SCN de 1.434 m²) ; qu'une station-service Dats est également présente sur le site (SCN de 284 m²) ; que les magasins projetés forment, avec le Colruyt existant (SCN de 2.855 m²), un ensemble commercial pour une SCN totale de 4.573 m² ;

Considérant que le projet prévoit une augmentation de la SCN des achats semi-courants légers (1.430 m² de SCN) et semi-courants lourds (station, 284 m² de SCN) ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre au SRDC) et semi courants lourds (situation de forte sous offre au SRDC) ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Liège au SRDC, lequel met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

Forces	Faiblesses
Dynamisme et attractivité suprarégionale du centre principal (hypercentre fort)	Taux de vacance élevé dans les centres secondaires de la vallée et dans les marges du centre principal
Offre commerciale équilibrée sur l'ensemble de l'agglomération	Concentration spatiale et concurrence entre les deux nodules spécialisés dans l'équipement léger (Longdoz-Médiacité et Belle-île)
Vaste marché et potentiel élevé à la base d'une offre variée en termes d'enseignes, de concepts, de natures et de standings	Apparition de pression frontalière notamment au niveau du Limbourg flamand
Équilibre transfrontalier avec les agglomérations commerciales de Maastricht et Aachen	

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour cette agglomération :

- « *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 que le projet est situé dans le nodule commercial de Bonnelles ; que le SRDC qualifie ledit nodule de nodule de soutien d'agglomération ; que le SRDC précité effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération	<p>Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération</p> <p>Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations</p> <p>Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun</p> <p>Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations</p>

Considérant que le bien concerné par la demande est compris dans le périmètre d'un PCAR (n°54 Au Bois Saint-Jean) en cours d'adoption et qui a pour objectif de réviser l'affectation actuelle du plan de secteur vers une zone d'activité économique qui sera contiguë à une ZAEM existante ;

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

Dans son ensemble, le projet vise à réorganiser une zone qui est urbanistiquement et commercialement déstructurée¹. D'un point de vue commercial, il prévoit l'implantation de 4 établissements de commerce de détail spécialisés en équipement de la personne, lesquels formeront un ensemble commercial avec le magasin Colruyt récemment démoli et reconstruit (couvert par permis). A titre accessoire, le projet englobe une station service. Il s'insère dans le nodule commercial de Bonnelles qui est classé en tant que nodule de soutien d'agglomération.

L'Observatoire du commerce apprécie grandement qu'un projet visant à réhabiliter cette partie du nodule soit envisagé. Le site est peu esthétique, avec des bâtiments disparates, désuets et vieillissants. Il convient d'encourager ce type d'initiative.

L'Observatoire estime que le projet présente une opportunité de réaménager fondamentalement cette zone actuellement déstructurée. En l'espèce, il estime qu'il y a une opportunité de soustraire cette zone à la fonction commerciale. En effet, le projet se situe dans le nodule de Bonnelles qui s'est développé autour d'un hypermarché Carrefour. Les commerces qui en font partie se sont essentiellement localisés à gauche de la route du Condroz, en direction de Liège. Le projet quant à lui est situé de l'autre côté de la voirie (une passerelle permettant le passage entre les deux). Cet endroit du nodule présente (ou présentait) essentiellement des commerces alimentaires (Colruyt, qui fait partie du projet, Delhaize légèrement en amont du projet) et Horeca ainsi que des établissements de loisirs (ancien dancing et bowling qui seront démolis et réaffectés à du commerce, salle de jeux Circus qui sera maintenue). Au vu de cette configuration particulière, l'Observatoire du commerce conclut qu'il convient d'éviter le développement de commerces à l'endroit concerné.

L'Observatoire insiste cependant sur le fait que l'espace concerné par la demande doit être revitalisé. Il s'agit d'un enjeu fondamental pour cet espace vieillissant et peu esthétique qui présente un risque de développement de chancres. Ainsi, quand bien même des commerces devraient être implantés à cet endroit, il ne doit pas s'agir, selon l'Observatoire du commerce, d'équipement de la personne. Ce type de produits est peu présent dans le nodule. Les magasins en la matière sont plutôt situés dans la partie du nodule située en face du projet (autre côté de la route du Condroz), le projet ne contribue pas au principe de regroupement de commerces. Par ailleurs, selon l'Observatoire du commerce, il est plus que vraisemblable que les commerces projetés bénéficieront d'une clientèle de passage, la N63 constituant un axe de transit en direction du Sart-Tilman (ULiège) et de Liège. Ce type de configuration n'est pas adapté pour l'assortiment proposé. L'Observatoire préconise plutôt le développement de fonctions dédiées aux loisirs compte tenu de la situation de fait (Golf, centre équestre, salle de fitness proches), de bureaux, de services ou de professions libérales.

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

Du point de vue de l'approvisionnement (équipement de la personne), le projet contribue à la mixité commerciale dans la mesure où l'équipement de la personne est peu représenté dans le nodule de Bonnelles. Par contre, le dossier ne reprend pas précisément les enseignes qui seront implantées sur le site. Il ressort de l'audition que la commercialisation n'a pas débuté, l'idée du promoteur étant au

¹ Pour une vue détaillée du projet, cf. volet commercial du dossier de demande de permis, pp. 11 et suivantes (compléments).

départ d'implanter des magasins en semi-courant lourd, ce qui ne correspondait pas au souhait des autorités locales.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime ne pas disposer d'informations suffisamment précises pour se prononcer sur ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

La localisation du nodule de Bonnelles est particulière. Il se trouve au sud-est de la commune de Seraing, à la limite de la frontière communale de Liège.

Le projet prévoit une SCN nouvelle de 1.434 m² en équipement de la personne. Cela peut paraître marginal à l'échelle de l'agglomération. Cependant, l'Observatoire du commerce fait remarquer que la N63, le long de laquelle s'implante le projet, constitue notamment un axe de transit pour la population des communes condruziennes en vue d'atteindre Liège ou les installations de l'Université de Liège toutes proches. Les magasins de vêtements envisagés capteront pour l'essentiel une clientèle de passage puisque ceux-ci sont prévus côté droit de la N63 qui est la moins développée.

Globalement, l'Observatoire estime que la multiplication de commerces en équipement de la personne, le long de la route du Condroz a un impact négatif sur les centres urbains de l'agglomération liégeoise. Le développement progressif d'une telle offre en périphérie entraîne progressivement une désertification de ceux-ci et risque d'entraîner, à terme, un déséquilibre entre l'offre et la demande.

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

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet se situe dans le nodule de Bonnelles qui constitue une polarité commerciale importante de l'agglomération liégeoise. Si ce n'est le Colruyt, le site concerné par la demande comportait essentiellement des établissements de loisirs et non des magasins. L'Observatoire du commerce considère qu'il ne convient pas, via le projet, de renforcer l'offre commerciale dans un milieu déjà composé majoritairement de magasins. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet tel qu'il est présenté ne respecte pas ce sous-critère.

L'Observatoire comprend cependant l'enjeu du projet par rapport au réaménagement de la zone concernée. Il estime ainsi qu'une manière moins radicale pour aboutir à un peu plus de diversité fonctionnelle serait de développer des activités en lien avec les loisirs compte tenu de l'environnement immédiat de cette partie du nodule (Golf, Salle de gym, centre équestre, salle de jeux maintenue sur le site) par le développement de services (professions libérales), commerces spécialisé de destination orientés vers le récréatif et/ou le loisir ou de bureaux.

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

Le Colruyt est situé en zone d'activité économique mixte et les commerces projetés le sont en zone d'habitat au plan de secteur. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition qu'un plan communal d'aménagement révisionnel est en cours d'élaboration afin de faire muter la zone d'habitat en zone d'activité économique mixte. L'Observatoire ne dispose pas du plan de destination de ce projet de PCAR mais comprend, à la lecture du rapport sur les incidences environnementale, qu'il y aura une zone de commerce, une zone mixte et zone de parking paysagers (cf. p. 8 du RIE). Il ressort de

l'audition que ce projet a été étudié en tenant compte de l'ensemble des développements qui sont menés sur la commune (Gastronomia, Crystal Parc) et qui visent notamment la création de commerces. L'Observatoire ne voit pas en quoi ce projet de PCAR impose un approvisionnement en semi-courant léger et, plus spécifiquement, en équipement de la personne.

L'Observatoire, ainsi qu'il l'a laissé transparaître dans l'analyse des autres critères, n'est pas favorable au développement de commerces à l'endroit concerné. Si tel devait cependant être le cas, il serait plutôt d'avis de faire en sorte que cette zone soit destinée à des activités de loisirs, au développement de bureaux ou de services (zone mixte).

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce estime que, tel qu'il est proposé, le projet ne respecte pas le SRDC. En effet, la demande prévoit des commerces spécialisés en équipement de la personne alors que le SRDC recommande, dans les nodules de soutien d'agglomération, de limiter le développement de l'équipement léger. Il estime également, en s'appuyant sur la démonstration effectuée pour le sous-critère « risque de rupture d'approvisionnement de proximité », que le développement de l'offre proposée peut progressivement altérer l'équilibre entre le nodule et les centres urbains de l'agglomération liégeoise ou encore rompre l'équilibre avec le centre principal d'agglomération.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le magasin Colruyt (autorisé, en activité et faisant partie de l'ensemble commercial avec le projet) emploie 34 personnes à temps plein et 8 personnes à temps partiel. Pour ce qui concerne les magasins envisagés, il est prévu d'employer 10 équivalents temps plein et 8 temps partiels. Les enseignes ne sont pas connues, il y a dès lors lieu de s'interroger sur la manière dont cette projection a été réalisée, le volet commercial du dossier administratif ne comportant pas d'information à cet égard.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif reprend des clauses types descriptives qui ne permettent pas à l'Observatoire d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le site est facilement accessible en voiture car il est localisé le long de la route du Condroz (N63) qui permet d'atteindre Liège. A proximité du projet on retrouve également la N663 qui constitue un accès au CHU.

Il ressort en outre du dossier administratif que le projet est desservi par les transports en commun. Par contre, la N63 n'est pas propice au développement de la mobilité douce, il s'agit d'une voie rapide qui ne dispose ni de trottoir ni de piste cyclable. Il y a cependant une passerelle peu amène qui surplombe la N63. L'Observatoire du commerce fait remarquer que le site s'inscrit dans un environnement exclusivement commercial, les chalands qui fréquenteront les lieux seront quasi exclusivement des automobilistes alors que ce sous-critère vise à favoriser les fonctions d'habitat et de services ainsi qu'à promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transports doux. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, le site est accessible en voiture et peut l'être par les transports en commun. Le projet bénéficie de 233 places de stationnement et un réaménagement du parking est prévu. Il y a également un projet de connexion entre la N63 et la N663 qui est prévu ainsi que la réalisation de ronds-points en amont du projet mais qui concerne la mobilité globale du nodule. Quoiqu'il en soit, l'Observatoire estime que les commerces projetés ne nécessitent pas à eux seuls des aménagements de voiries et de surcroît dans la mesure où ceux-ci font l'objet d'une réflexion parallèle dans un cadre plus global.

L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet ne respecte pas la majorité de ceux-ci (protection du consommateur, protection de l'environnement urbain, mobilité durable). L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale négative du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a également émis une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet **un avis défavorable** en ce qui le projet tel qu'il est présenté.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce