

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.376

SH/cr1

Réf. DGO6 : DIC/BLY119/PIC/2018-0165

Réf. Commune : PIC/0001/2018

Le 4 septembre 2018

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification de la nature des activités de commerce de détail avec extension de la SCN dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Blegny

Brève description du projet

Projet : changement de nature de l'activité commerciale ainsi que l'extension d'un ensemble commercial dont la SCN passerait de 7.376 m² à 8.014 m², soit une augmentation de 638 m² de SCN.

Localisation : rue Champs de Tignée 34/2 à 4671 Barchon (commune de Blegny)

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

Situation au SRDC : Agglomération de Liège, nodule commercial de Barchon (nodule de soutien de (très) petite ville). Le projet prévoit des achats semi-courants légers et semi-courants lourds. Il se situe dans le bassin de consommation de Liège pour ces deux courants d'achats (équilibre pour le semi-courant léger et forte sous offre pour le semi courant lourd).

Demandeur : Real Estate S.A.

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 39, al. 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 19 juillet 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 16 septembre 2018

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'articles 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale 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 dans un ensemble commercial existant avec extension de la SCN transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 19 juillet 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 septembre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur 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 le projet vise à modifier la nature de l'activité commerciale ainsi qu'à étendre un ensemble commercial dont la SCN passerait de 7.376 m² à 8.014 m² (soit une augmentation de 638 m² de SCN) ; qu'il s'agit plus précisément d'étendre l'ensemble commercial via l'implantation de l'enseigne Extra sur une SCN de 1.480 m² en lieu et place de la cellule anciennement occupée par At Home (SCN 942 m²) qui est actuellement vide ;

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 communes 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 le projet se situe dans l'agglomération de Liège au SRDC ; que ce dernier 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 se situe dans le nodule commercial de Barchon au SRDC ; que ledit nodule est repris dans la catégorie des nodules de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

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	Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville Éviter ce type de développement au sein des agglomérations Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes

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 ; 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 s'inscrit dans un ensemble commercial comprenant 10 cellules pour une SCN de 7.376 m². L'une d'entre elles (At Home, magasin de cuisines de prestige) d'une SCN de 942 m² autorisée est vide.

L'Observatoire entend d'abord contextualiser la demande. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que la cellule At Home a déjà fait l'objet d'une demande de permis. Dans le cadre de cette précédente demande, il s'agissait notamment de reconstruire la cellule occupée par At Home tout en augmentant la SCN du magasin At Home et de la diviser en deux. At Home devait occuper l'une de ces cellules (capacité étendue, passage de 400 m² à 942 m²) et l'autre cellule devait être occupée par Kruidvat (SCN de 695 m²). L'extension At Home a été autorisée mais pas le Kruidvat.

La présente demande vise à implanter un magasin Extra dans la cellule ayant fait l'objet de la précédente demande avec une extension de SCN (soit une augmentation de 538 m²) pour atteindre une SCN totale de 1.480 m². L'ensemble commercial présentera, à terme, une SCN de 8.014 m².

Lors de l'instruction de la première demande, l'Observatoire avait remis un avis favorable sur l'ensemble du projet (OC/17/AV.181). En l'espèce, la demande s'inscrit dans la même lignée. L'Observatoire n'a pas d'objection quant au développement du magasin Extra dans la mesure où il s'implante dans un ensemble commercial existant. Il permet par ailleurs d'occuper une cellule qui est devenue entre temps vide.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale 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

Le projet sera de nature à améliorer la mixité de l'offre commerciale puisque l'approvisionnement proposé n'est pas présent dans le nodule commercial, dans la commune ou dans cette partie de l'agglomération liégeoise (pays de Herve). Le projet respecte donc l'objectif de ce sous-critère qui consiste, entre autres, « à favoriser l'accès au marché à des nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce, parmi les différents types d'achat (courants, semi-courants légers ou semi-courants lourds) »¹.

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

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

- Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers (situation d’équilibre selon le SRDC) et pour les achats semi-courants lourds (situation de sous offre selon le SRDC). Par rapport à la situation antérieure, il prévoit une diminution des achats lourds au profit des achats plus légers. L’Observatoire estime, au vu de l’ampleur raisonnable du projet, que ce dernier n’est pas susceptible d’occasionner une suroffre dans ces deux courants d’achats, que ce soit à l’échelle du bassin, de l’agglomération ou du nodule.

L’Observatoire du commerce considère que le projet rencontre ce sous-critère.

2. La protection de l’environnement urbain

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

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. Dans la mesure où il se situe dans un nodule commercial, son environnement immédiat est caractérisé par la présence de commerces. L’Observatoire remarque qu’il y 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’il s’agit de combler une cellule vide dévolue auparavant à du commerce. Le projet n’engendre pas de modification en termes de fonctions, la situation est maintenue.

Ainsi, l’Observatoire du commerce, le projet respecte ce sous-critère.

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

Le projet s’implante en zone d’activité économique mixte au plan de secteur. Il est conforme à la destination générale de la zone. Le magasin est envisagé dans un nodule commercial existant et dans une cellule vide. Il ne va pas entraîner de dispersion du bâti et permet d’éviter un vide locatif voire la création d’une friche commerciale. Le mix commercial proposé est adéquat à l’endroit concerné. L’Observatoire du commerce conclut que ce sous critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d’emploi

Actuellement les enseignes de l’ensemble commercial emploient 45 personnes à temps plein et 32 personnes à temps partiel. Les prévisions totales en termes d’emploi concernant le projet sont de 47 emplois à temps plein et de 39 emplois à temps partiel. La présente demande représente donc une augmentation de 2 emplois à temps plein et de 5 emplois à temps partiel par rapport à la situation actuelle.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif reprend des clauses types descriptives qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce. L'Observatoire du commerce ne peut donc évaluer le respect, par le projet, de ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet est situé dans un parc d'activité économique 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. Même si le site est desservi par le bus (2 arrêts, 3 lignes), 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 trottoirs et l'ensemble est conçu autour de la voiture (proximité des grand axes, ensemble excentré).

Quoi qu'il en soit, le projet vise à occuper une cellule vide dans un ensemble commercial existant. L'Observatoire du commerce estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

La cellule commerciale est existante et se situe dans un appareil commercial bien en place. Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à une bonne accessibilité en voiture (proximité de l'autoroute E40, implantation le long d'une route à grand passage – N604). Selon l'Observatoire, le charroi pourra être absorbé par les voiries existantes. Par ailleurs, il convient de préciser que l'ensemble commercial dispose d'un parking de 336 places.

L'Observatoire du commerce estime que, globalement, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la législation, remarque que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale établis par la réglementation sont soit respectés soit non compromis. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de la demande. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne la modification de nature des activités de commerce détail avec extension de la SCN dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Blegny.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce