

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.385
SH/cr

Vos réf. : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-
0037/WAE074/BRONCKAERS-Waremme

Le 4 septembre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Waremme (recours)

Breve description du projet

Projet : construction d'un ensemble commercial à Waremme (2 cellules) d'une SCN de 900 m² en semi-courants lourds :

- 500 m² pour Ixina ;
- 400 m² pour Desjoyaux qui est un magasin d'installation de piscines, spas, et accessoires. Le commerce permet la rencontre avec le client ainsi que les entretiens et les réparations du matériel de filtration et d'éclairage.

Localisation : Chaussée Romaine, 248 4300 Waremme (Province de Liège)

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

Situation au SDC : zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC : le SRDC est muet par rapport à la commune de Waremme. Celle-ci ne fait pas partie de l'une des agglomérations reprises audit schéma. Le projet se trouve dans le nodule commercial Chaussée Romaine qui est classé comme nodule de soutien de très petite ville. Le projet se situe dans le bassin de consommation de Waremme pour les achats semi-courants lourds (situation d'équilibre).

Demandeur : Bronckaers Alexandra

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales

Référence légale : Article 48, §4, alinéa 4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 17 août 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 20 septembre 2018

Autorité compétente : 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 ; vu les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 17 août 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 septembre afin d'examiner le projet ; qu'une audition de trois représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Waremme y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à construire un ensemble commercial composé de 2 cellules pour une SCN totale de 900 m²;

Considérant que des achats de type semi-courant lourd sont envisagés dans le cadre du projet ; que ce dernier fait partie du bassin consommation de Waremme pour ce courant d'achat ; que le SRDC y indique une situation d'équilibre ;

Considérant que la commune de Waremme n'est pas reprise dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que, selon Logic, le projet est situé dans le nodule commercial Chaussée Romaine qui est classé en tant que nodule de soutien de (très) petite ville ;

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 le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Waremme dispose d'un schéma de développement communal et que le projet se situe en zone d'activité économique mixte ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'un refus de permis intégré en date du 24 juillet 2018 ; que le demandeur a introduit un recours à l'encontre de ce refus ; que la Commission de recours sur les implantations commerciales a sollicité l'avis de l'Observatoire dans le cadre de ce recours ; 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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours sur les implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à implanter un ensemble composé de deux cellules : l'une de 500 m² pour un magasin de cuisines Ixina et l'autre pour le magasin Desjoyaux spécialisé dans l'installation de piscine, spas et accessoires d'une SCN de 400 m².

Le projet a fait l'objet d'un octroi conditionnel le 19 février 2018 qui n'a pas été mis en œuvre. Il ressort de l'audition que le demandeur a introduit une nouvelle demande, le projet étant remanié d'un point de vue architectural. Cette demande fait l'objet du refus contesté. Ce refus est lié à un aspect purement technique (épuration des eaux usées et incertitude quant à l'aval des eaux pluviales et des eaux de ruissellement – cf. avis de l'AIDE).

L'Observatoire du commerce n'entend pas remettre en cause le projet, celui-ci ayant été, dans un premier temps, autorisé et, dans un second temps, refusé pour des raisons techniques (pas sur le fond). Il signale par ailleurs que le magasin Desjoyaux présente une offre très spécifique et que la localisation choisie est adaptée. Les centres urbains sont peu propices au développement de ce type de magasins (commerce spécialisé, nécessité d'une SCN relativement importante). L'Observatoire rappelle enfin que la circulaire ministérielle du 17 avril 2018 relative au champ d'application du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales dispense de permis les unités de distribution dédiées à l'exposition de cuisines lorsque le consommateur n'est pas susceptible de repartir avec les marchandises achetées. Dans ce contexte, il n'entend pas refuser l'implantation d'Ixina¹.

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 améliore la mixité commerciale grâce à la venue de l'enseigne Desjoyaux qui propose un assortiment spécialisé dans le secteur de la piscine. Il permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de services. Le magasin Ixina complètera l'offre en matière de cuisines dans un créneau moyen de gamme.

¹ *Moniteur belge* du 30 avril 2018, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2018.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

La commune de Waremmé est située dans le bassin de consommation de Waremmé qui présente, selon le SRDC, une situation d'équilibre. Le projet propose, d'une part, un commerce très spécialisé et est, d'autre part, axé sur du semi-courant lourd. Ainsi que cela a été signalé ci-dessus, le cuisiniste complètera l'offre existante.

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

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est situé le long de la Chaussée Romaine, essentiellement urbanisée en partie droite en provenance de l'autoroute E40. Le projet se situe dans un nodule commercial, ce qui implique que la fonction commerciale y est majoritaire. Par ailleurs, l'objectif de ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibre entre les fonctions urbaines tout en poursuivant la dynamisation des centres villes. La nature des commerces envisagés (semi-courant lourd) n'est pas de nature à rompre l'équilibre des fonctions urbaines. Il s'agit de commerces spécialisés qui proposent des produits lourds. Ils ne remplissent pas une fonction de fun shopping dans le cadre de laquelle une mixité des fonctions est primordiale.

L'Observatoire du commerce estime que 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 se situe en zone d'activité économique au plan de secteur et au schéma de développement local.

L'Observatoire rappelle en outre que le projet est situé dans un nodule de soutien de (très) petite ville. Il estime que le projet respecte les recommandations que le SRDC effectue pour ce type de nodule. La demande s'implante dans une zone périphérique, en dehors de tout centre urbain. L'Observatoire estime qu'il s'agit d'un endroit opportun pour y implanter des commerces qui vendent des produits pondéreux. Ce type de développement permet le maintien du rôle de soutien du nodule puisque l'approvisionnement garantit une complémentarité avec le centre de Waremmé. En ce sens, il s'inscrit dans la dynamique propre du modèle urbain.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

L'implantation du magasin Ixina implique la création de 3 à 4 emplois directs et 2 à 4 emplois indirects. Le commerce Desjoyaux génèrera 2 emplois directs.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier ne comprend pas beaucoup d'arguments indiquant que le projet respecte ce sous-critère. L'Observatoire du commerce ne dispose pas des informations suffisantes lui permettant d'évaluer le projet au regard ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet se situe le long d'une nationale (N69, Chaussée Romaine) qui permet un accès direct à l'autoroute E40 Liège-Bruxelles. Il se localise dans une zone périphérique du centre de Waremme qui est dépourvue d'habitat. La chaussée est pourvue, de part et d'autre, de pistes cyclables. Le cheminement piéton est cependant peu aisé compte tenu de l'absence de trottoir et du fait que les accotements se présentent sous la forme de bandes végétalisées successives séparées par les entrées/sorties de commerces. Quoi qu'il en soit, l'Observatoire s'interroge en ce qui concerne la pertinence de l'application du sous-critère mobilité durable au cas d'espèce (achats semi-courants lourds, localisation médiocre par rapport au tissu résidentiel).

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site est facilement accessible en voiture. Le projet dispose d'un parking de 20 places. Le projet est de taille modeste et ne générera pas, de par l'offre proposée, un charroi important (commerces impliquant des achats occasionnels). Celui-ci pourra être aisément absorbé par les infrastructures existantes (c'est-à-dire le N69 qui constitue un axe de circulation important).

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 les respecte. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a également émis une évaluation globale positive 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 favorable** en ce qui concerne la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² pour l'implantation d'un magasin Ixina et Desjoyaux (piscines) à Waremme.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce