

AVIS n° 136

Avis relatif à une demande de permis intégré impliquant notamment la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Liège

Avis adopté le 06/12/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Changement de nature d'un ensemble commercial avec réduction de sa surface, dont la SCN passerait de 6.300 m ² à 6.011 m ² , soit une diminution de 289 m ² nets. Il y a un volet urbanisme (façades, enseignes).
<u>Localisation :</u>	Boulevard de Froidmont, 15 – 23 4030 Grivegnée (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Liège, nodule commercial Boulevard de l'Automobile (nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd). Le projet implique une augmentation des achats semi-courants lourds (bassin de consommation de Liège, forte sous offre) et des achats courants (bassin de Liège, situation d'équilibre) ainsi qu'une diminution d'achats semi-courants-légers (bassin de Liège, situation d'équilibre).
<u>Demandeur :</u>	Retail Estate S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	31/10/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	29/12/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.19.136.AV SH/cri
<u>DGO6 :</u>	DIC/LIE063/2019-130
<u>DGO4 :</u>	Fo218/620063/PIC/2019.6//L 43795 CV/CRI
<u>Commune :</u>	/

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 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 l'extension de deux surfaces commerciales situées dans 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 31 octobre 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 novembre 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Liège y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet vise à changer la nature d'un ensemble commercial avec réduction de sa surface ; que la SCN passerait de 6.300 m² à 6.011 m², soit une diminution de 289 m² nets ; que la présente demande concerne la volonté d'étendre les surfaces commerciales des enseignes Aldi & Leen Bakker, actuellement présentes sur le site, en lieu et place de la cellule contiguë laissée vacante par le départ de La Grande Récré ; que, après réalisation, l'Aldi présentera une SCN de 1.318 m² en achat courants (au lieu de 1.050 m²) et Leen Bakker 1.268 m² (au lieu de 625 m², achats semi-courants lourds) ;

Considérant que le projet est repris 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 est situé dans le nodule commercial Boulevard de l'Automobile qui est considéré comme nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 87) :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente spécialisée dans l'équipement semi-courant lourd, composée d'un nombre restreint de grands points de vente, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisé par une dynamique forte (pas ou peu de cellules vides et part de grandes enseignes variable) → Le plus souvent complémentaire de l'offre existante	<p>Conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger »</p> <p>Favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes</p>

Considérant que le projet implique une augmentation des achats semi-courants lourds (+ 643 m², bassin de consommation de Liège, situation de forte sous offre) et courants (+ 268 m², bassin de Liège, situation d'équilibre) ; qu'il induit une diminution des achats semi-courants-légers (- 911 m², bassin de Liège, situation d'équilibre) ;

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

Considérant que la ville de Liège dispose d'un document (2013) établissant une ligne de conduite en matière d'implantation de commerces sur son territoire ;

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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à étendre un magasin alimentaire Aldi ainsi qu'un commerce de meubles Leen Bakker dans une cellule qui était auparavant occupée par un magasin de jouets. Il implique une augmentation des achats semi-courants lourds de l'ordre de 643 m² de SCN et de 268 m² pour les achats courants. Parallèlement à cela, il induit une diminution des achats semi-courants-légers (- 911 m², bassin de Liège, situation d'équilibre). L'Observatoire du commerce constate que ces mouvements dans les courants d'achats répondent à la recommandation que le SRDC effectue pour les nodules spécialisés en équipement lourd (« *conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger* »). Parallèlement à cela, l'Observatoire fait remarquer que les deux enseignes sont déjà présentes sur les lieux et que leur agrandissement permet de combler une cellule vide.

Néanmoins, l'Observatoire s'interroge par rapport à la mobilité. La configuration interne du parking sera source de conflits entre les piétons voulant accéder ou sortir des commerces et les automobilistes. Cela se manifeste par exemple par la petitesse des emplacements de stationnement, l'absence de passage pour piétons, etc. Cela est d'autant plus dommageable que l'extension de la surface alimentaire sera de nature à augmenter le charroi. L'Observatoire du commerce regrette l'absence de position de la ville de Liège en matière de mobilité dans le cadre de ce dossier alors que cet endroit présente des difficultés que le projet est susceptible d'aggraver.

L'Observatoire du commerce conclut que les difficultés en matière de mobilité doivent être résolues avant l'octroi d'un permis. Dans l'état actuel du dossier, il est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

Note de minorité :

Un membre partage en partie cette analyse. Il constate également que la mobilité interne du site pose question. Il estime cependant que cela ne justifie pas qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Les deux enseignes sont présentes sur le site. Le projet prend place dans un volume existant (ancien magasin de jouets). La mixité commerciale des lieux ne sera pas altérée selon l'Observatoire. Ce dernier considère, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet prévoit une augmentation des achats courants et semi-courants lourds au détriment d'achats semi-courants légers. Au vu des surfaces envisagées et du fait que les magasins sont déjà

présents sur les lieux, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'aura pas d'impact commercial à l'échelle du bassin et de la commune. A l'échelle du nodule, ce glissement va dans le sens d'un renforcement des achats semi-courants lourds, ce qui est en adéquation avec la typologie du nodule dans lequel le projet se trouve.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet sera sans impact en termes de fonctions urbaines puisque le commerce de détail est existant à l'endroit concerné. Aldi et Leen Bakker s'étendent dans un bâtiment qui était auparavant dédié à du commerce. Le projet s'insère dans un contexte urbanisé et multifonctionnel (autres commerces, résidences, écoles, etc.). Il ne renforcera pas la fonction commerciale à l'endroit concerné. Ce sous-critère est respecté.

2.2.2. 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 mixte au plan de secteur. La fonction de distribution y est admise. Il s'insère dans un contexte urbain dense et multifonctionnel. L'Observatoire remarque par ailleurs qu'il s'agit, au travers de l'extension d'Aldi et Leen Bakker, d'occuper une cellule vide depuis plusieurs mois. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif qu'Aldi prévoit de créer un emploi à temps plein et deux emplois à temps partiel. Il y aura au total 3 personnes employées à temps plein et 14 à temps partiel. Pour le magasin Leen Bakker, la proportion entre temps plein et temps partiel est également inégale (3 temps pleins et 8 temps partiels). L'Observatoire du commerce regrette que le dossier de demande ne détaille pas les types de temps partiel qui seront exercés. Il constate une disproportion entre les temps pleins et temps partiels mais conclut que ce sous critère n'est pas compromis.

Note de minorité :

Un des membres de l'Observatoire estime que la disproportion est trop importante entre les emplois à temps plein et à temps partiel. Cela est inacceptable d'avoir si peu de temps pleins au vu du nombre de temps partiels. Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire d'analyser la conformité du projet par rapport à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le site est accessible en voiture et en transports en commun. Par contre, le projet étant situé le long d'une « autoroute urbaine », les habitants situés à l'est du complexe éprouvent des difficultés pour l'atteindre. La configuration du site est clairement organisée sur le principe du tout à la voiture alors qu'il se situe dans un milieu urbain. Le projet ne prévoit pas d'aménagements de nature à améliorer la situation et même, aggrave la circulation piétonne. L'Observatoire du commerce estime que la demande ne respecte pas ce sous-critère.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet prévoit une reconfiguration du parking. Selon l'Observatoire du commerce, celui-ci n'est pas aménagé de manière à assurer la sécurité des piétons. Il estime qu'il convient de revoir ce volet de la demande afin de prévoir des circulations spécifiques pour les piétons et les automobilistes. L'insécurité est d'ailleurs aggravée par la petitesse des emplacements de parking ou encore l'absence de cheminement vers les entrées des deux magasins. L'Observatoire estime que cela est d'autant plus accidentogène que le commerce alimentaire sera de nature à générer plus de charroi. Il conclut au vu de ces éléments que ce sous critère n'est pas respecté.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

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 la demande respecte la majorité de ceux-ci. Il a estimé par contre que le critère de mobilité durable n'était pas rencontré à cause de la mauvaise conception du parking.

L'Observatoire du commerce rappelle que dans le cadre de l'évaluation globale, des critères peu satisfaisants peuvent être compensés par des critères satisfaisants. Il estime que cela n'est pas le cas en l'espèce. Le bon fonctionnement des magasins est tributaire du stationnement. Il convient de résoudre la problématique de mobilité durable en fonction des remarques émises par l'Observatoire avant l'octroi d'un permis. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale négative du projet au regard des critères d'implantation commerciale.

Note de minorité :

Un membre estime que la mobilité sur le site doit faire l'objet d'une attention particulière mais que cela ne doit pas avoir pour conséquence d'entraver le projet. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard des critères d'implantation commerciale.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale négative de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis défavorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail avec extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Liège.

Note de minorité :

Un membre n'a pas partagé cette analyse. Il est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un avis global favorable sur le projet.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce