

AVIS n° 24

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Waremme

Avis adopté le 4/03/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'un ensemble commercial existant en vue de le faire passer de 8.845 m ² nets à 11.788 m ² nets.
<u>Localisation :</u>	Chaussée romaine, 180-182 à Waremme
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activités économiques mixte et zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule commercial « Chaussée romaine » (nodule de soutien de (très) petite ville). Bassin de consommation de Waremme (en situation d'équilibre pour les achats courants et semi-courants lourds) et bassin de consommation de Liège (en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers)
<u>Demandeur :</u>	BSL Construct NV

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	9/01/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	9/03/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/WAE074/2018-0253
<u>DGO4 :</u>	F0216/64074/PIC/2018.3/H48289

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 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce 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 intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Waremme transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 9 janvier 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 27 février 2019 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un ensemble commercial existant et autorisé à Waremme ; que cette extension vise également à implanter des bureaux et PME ; que l'extension commerciale projetée prévoit l'implantation de 5 surfaces pour un total de 2.943 m² nets ; que les enseignes ne sont pas connues mais que le dossier précise toutefois la catégorie d'achat demandée pour chacune des cellules ;

Considérant que le projet se localise à Waremme ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Waremme et de Liège au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise que le bassin de consommation de Waremme est en situation d'équilibre pour les achats courants et semi-courants lourds et que le bassin de consommation de Liège est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé dans le nodule commercial « Chaussée romaine » répertorié comme étant un nodule de soutien de (très) petite ville ;

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 :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

L'Observatoire du commerce comprend que le projet vise à étendre un ensemble commercial existant situé le long de la Chaussée romaine à Waremme. Le site actuel comprend 13 cellules sur 8.845 m² nets. Le projet vise à urbaniser la parcelle à l'ouest du site en y implantant 5 commerces pour un total de 2.943 m² nets. L'arrière du site du projet serait également urbanisé en vue de construire des locaux pour bureaux ou PME.

Il ressort de l'audition des représentants du demandeur et de la commune que le projet global serait construit en 2 phases : une première en vue de développer le projet commercial et une seconde pour développer le projet lié aux bureaux et PME. De par ce phasage, l'Observatoire du commerce craint que la mixité de fonctions prévues ne voit jamais le jour. En effet, d'après le promoteur, il n'y a manifestement aucune demande pour des espaces dédiés à des bureaux ou PME à Waremme. Dès lors, l'Observatoire du commerce redoute que ces espaces soient in fine occupés par des commerces.

En termes de mixité commerciale, il apparaît que le projet s'implante au sein du nodule de la Chaussée romaine répertorié comme étant un nodule de soutien de petite ville. Il ressort de l'audition de la représentante de la commune que le nodule périphérique est déjà à ce jour plus important que l'offre présente dans l'hypercentre. L'Observatoire du commerce considère donc que le projet va renforcer ce constat et entraîner une rupture de l'équilibre précaire entre le centre et sa périphérie.

Par ailleurs, le projet vient se greffer sur un ensemble commercial existant. L'Observatoire du commerce constate que l'ensemble commercial projeté comptera 4 entrées et sorties pour les automobilistes, dont 3 vers la Chaussée romaine. Il considère que cette multiplication des entrées et sorties le long d'un même axe n'est pas sécurisant et posera des problèmes en termes d'accessibilité. Il recommande que toute la mobilité interne du site soit revue et que les accès soient repensés.

En conclusion, l'Observatoire du commerce n'est pas favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet tel que prévu.

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

L'Observatoire du commerce comprend que le projet vise à étendre un ensemble commercial existant situé le long de la Chaussée romaine à Waremme. Le site actuel comprend 13 cellules sur 8.845 m² nets. Le projet vise à urbaniser la parcelle à l'ouest du site en y implantant 5 commerces pour un total de 2.943 m² nets. L'arrière du site du projet serait également urbanisé en vue de construire des locaux pour bureaux ou PME.

En situation projetée, la part d'achat semi-courant léger va augmenter au détriment des achats semi-courant lourd mais surtout alimentaires. A ce titre, l'Observatoire du commerce estime que le projet est de nature à rompre un équilibre fragile entre la périphérie (la Chaussée romaine) et l'hypercentre.

De plus, il ressort du dossier et de l'audition des représentants du demandeur que les enseignes souhaitées pour cette extension ne sont pas à ce jour connues. Dès lors, dans le cas d'un permis accordé, que se passerait-il si la commercialisation de l'extension ne permet pas d'avoir le taux de remplissage escompté en achats semi-courant lourd ? Il est à craindre qu'une seconde demande de permis soit introduite en vue de modifier la nature commerciale de certaines cellules.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne devrait pas proposer une partie de son offre commerciale en achats semi-courant léger à cet endroit. Il devrait par ailleurs être plus précis quant aux enseignes qui viendraient occuper les lieux (comme cela se fait dans de nombreux projets).

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne favorise pas la mixité commerciale à Waremme. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

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

En préambule à l'analyse du projet par rapport à ce sous-critère, l'Observatoire du commerce considère qu'il convient d'analyser le projet à l'échelle de la commune de Waremme, une ville bien équipée.

Il ressort de l'audition de la représentante de la commune que le nodule commercial périphérique de la Chaussée romaine est déjà à ce jour plus important que celui de l'hypercentre. Le projet viendrait renforcer ce constat et entraîner une rupture de l'équilibre précaire entre le centre et sa périphérie.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet présente un risque de rupture d'approvisionnement de proximité à Waremme. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

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 s'implante essentiellement en zone d'activité économique mixte au plan de secteur et pour une toute petite partie en zone d'habitat. D'un point de vue strictement planologique, l'Observatoire du commerce considère que le projet est conforme à la législation en vigueur.

Le projet vise notamment une certaine mixité de fonctions dans la mesure où il propose, en plus du commerce, des constructions pour des bureaux et des PME. Toutefois, il ressort de l'audition des représentants du demandeur et de la commune que le projet global serait construit en 2 phases : une première en vue de développer le projet commercial et une seconde pour développer le projet lié aux bureaux et PME. De par ce phasage, l'Observatoire du commerce craint que la mixité de fonctions prévues ne voit jamais le jour. En effet, d'après le promoteur, il n'y a manifestement aucune demande pour des espaces dédiés à des bureaux ou PME à Waremme. Dès lors, l'Observatoire du commerce redoute que ces espaces soient in fine occupés par des commerces.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce constate que cette partie de la Chaussée romaine est devenue au fil du temps un axe où seuls les commerces se développent de telle sorte que cet espace ne présente aucune mixité fonctionnelle.

En l'état, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne participe pas à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à Waremme. Il estime donc que ce sous-critère n'est pas rencontré.

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 s'implante dans un nodule commercial existant « Chaussée romaine » et répertorié comme étant un nodule de soutien de (très) petite ville.

Il ressort de l'audition de la représentante de la commune que le nodule commercial périphérique de la Chaussée romaine est déjà à ce jour plus important que celui de l'hypercentre. L'Observatoire du commerce estime que le nodule « Chaussée romaine » doit soutenir le développement commercial de l'hypercentre et non le supplanter. Il considère que le projet va renforcer le poids du nodule « Chaussée romaine » au détriment de l'équilibre fragile existant entre l'hypercentre de la ville et sa périphérie.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Waremme.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Le projet tel que présenté devrait engendrer une création d'emplois.

Au vu de l'offre commerciale prévue et notamment un commerce de type parapharmacie, il est à craindre que la création d'emploi projetée ne soit pas une création nette. L'Observatoire du commerce craint qu'une partie des emplois créés sur le site du projet se fasse au détriment d'autres emplois dans l'hypercentre.

De plus, l'Observatoire du commerce rappelle que les enseignes ne sont pas à ce jour connues si bien qu'il n'est donc pas possible d'établir des données précises en termes d'emplois qui soient fiables.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne rencontre pas ce sous-critère.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière par rapport à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet se localise le long de la Chaussée romaine à Waremme.

Le projet favorise le regroupement de commerces ce qui permettrait à certains chalandes d'optimiser leurs achats au sein de l'ensemble commercial.

En termes d'accessibilité par d'autres moyens que la voiture, le site du projet semble accessible par bus. L'Observatoire du commerce estime cependant que la fréquence de passage n'est pas optimale pour desservir correctement le site.

Pour les autres modes de déplacement, force est de constater que l'accès à pied n'est pas évident puisque non sécurisé. Une piste cyclable longe le site du projet mais il s'avère qu'elle est également peu sécurisée et mal entretenue.

Au vu de ces remarques, l'Observatoire du commerce considère le projet ne propose aucune alternative crédible à la voiture. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

En termes d'accessibilité, l'Observatoire du commerce regrette que le projet s'avère être une annexe d'un ensemble commercial existant sans qu'une réflexion globale n'ait pu être menée. L'Observatoire du commerce constate que l'ensemble commercial projeté comptera 4 entrées et sorties pour les automobilistes, dont 3 vers la Chaussée romaine. Il considère que cette multiplication des entrées et sorties le long d'un même axe n'est pas sécurisant et posera inévitablement des problèmes en termes d'accessibilité.

Le parking du projet semble proposer suffisamment d'emplacements de stationnement pour éviter tout report en voirie. Cependant, au vu des plans des parkings, l'Observatoire du commerce constate que la mobilité interne est compliquée. Le projet ressemble dans sa globalité à une addition d'entités commerciales avec chacune leur parking sans qu'aucune réflexion d'ensemble n'ait été menée. Il recommande donc que toute la mobilité interne du site soit revue et que les accès soient repensés.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère n'est pas rencontré.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce estime qu'aucun des critères de délivrance n'est rencontré. Il émet donc une évaluation globale négative du projet.

4. CONCLUSION

Défavorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur l'extension d'un ensemble commercial à Waremme.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce