

AVIS n° 64

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature des activités commerciales concernant une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² (recours 2)

Avis adopté le 06/06/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Modification de la nature commerciale d'une cellule de 650 m ² dans un ensemble commercial d'une superficie commerciale nette de 7.809 m ² . Le projet prévoit que la cellule au départ dédiée à de l'ameublement soit affectée à du textile (Color code).
<u>Localisation :</u>	Rue de Bruxelles, 10/11 4340 Awans (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Liège, nodule d'Hognoul et bassin de consommation de Liège (équilibre pour les achats semi-courants légers).
<u>Demandeur :</u>	CCH Mode

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	14/05/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	17/06/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 48, §4, al. 2, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>CRIC :</u>	DGO6/CRIC/IQ/LTR/2017-0025/AWS006CCH Mode à Awans / demande d'avis
---------------	--

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 26 de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis d'implantation commerciale 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 d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature commerciale d'un commerce existant situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² (deuxième recours) au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 14 mai 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 mai afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant de la commune a eu lieu ce même jour ; que le demandeur y a également été invité mais qu'il a choisi de ne pas s'y faire représenter ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Liège au SRDC ; que ce dernier met en évidence les forces et faiblesses de cette agglomération :

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

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes en ce qui concerne 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 d'Hognoul qui est classé en tant que nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

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	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 » Favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes

Considérant que des achats de type semi courants légers (SCN de 650 m²) sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, selon le SRDC, le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège (situation d'équilibre) ;

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

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 résultant de l'audition ainsi que de celles qui lui ont été transmises par la Commission de recours sur les implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce constate que ce dossier présente des antécédents administratifs importants. Il a déjà été amené à se prononcer à trois reprises sur le projet à savoir :

- sur une première demande le 4 décembre 2015 (cf. document OC/15/AV.13) ;
- dans le cadre du recours concernant la demande du 4 décembre 2015 (avis du 2 mars 2016, cf. document OC/16/AV.49) ;
- sur une deuxième demande, en tout point identique à la première (avis du 9 novembre 2016, cf. document OC/16/AV.225).

La présente demande d'avis s'inscrit dans le cadre du recours effectué par le demandeur contre le refus du fonctionnaire des implantations commerciales sur la deuxième demande de permis.

Le projet étant à chaque fois identique et, en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, l'Observatoire du commerce a opté pour une ligne de conduite cohérente par rapport à ce dossier. A chaque reprise, il a émis un avis défavorable fondé, *notamment*, sur le fait d'éviter le développement d'équipement léger à l'endroit concerné (nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd) et sur le non-respect des recommandations du SRDC.

Le projet faisant l'objet du deuxième recours (présente demande) est en tout point identique à celui qu'il a examiné à trois reprises. A nouveau, en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, l'Observatoire ne voit pas en quoi il pourrait émettre un avis divergent de ceux précédemment émis.

Au surplus, l'Observatoire du commerce s'interroge en ce qui concerne la gestion de l'ensemble commercial du Roua Shopping Center. Il ressort de l'audition du représentant de la commune que la cellule concernée par la demande est actuellement occupée par un restaurant chinois qui semble s'y être installé pour du long terme (investissements conséquents, autorisation de débit de boissons demandée, etc.).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère sa position défavorable sur ce projet aux mêmes motifs que ceux précédemment évoqués dans ses 3 avis précédents qui sont repris en annexe*.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

*Annexes :

- Annexe 1 : avis du 4 décembre 2015 (première demande) ;
- Annexe 2 : avis du 2 mars 2016 (recours) ;
- Annexe 3 : avis du 9 novembre 2016 (seconde demande).

Annexe 1 : avis du 4 décembre 2015 relatif relatif à une cellule de l'ensemble commercial « Roua Shopping Center » (OC/15/AV.13)

2. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

L'Observatoire du commerce ne peut être que favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un commerce à l'endroit concerné afin de combler une cellule commerciale vide depuis plus d'un an. Le Roua Shopping Center est existant et est situé dans une polarité.

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

3.1. La protection du consommateur

Le projet s'inscrit dans un complexe commercial existant (Roua Shopping Center) qui était prévu initialement pour du semi-courant lourd. Le permis socio-économique a été modifié à 4 reprises ce qui a engendré la multiplication de cellules offrant des produits semi-courants légers.

3.1.1. Favoriser la mixité commerciale

L'Observatoire du commerce estime que l'impact du projet est fonction de l'échelle à laquelle on se place. Il considère qu'au niveau du nodule commercial il y a un impact négatif en termes de mixité commerciale. Le Schéma Régional de Développement Commercial prévoit du semi-courant lourd à cet endroit.

En ce qui concerne l'impact du projet sur une zone de chalandise plus large, l'Observatoire considère au vu des éléments figurant dans le dossier administratif, que le projet n'aura qu'un faible impact au-delà du nodule (échelle communale ou supra-communale).

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

L'Observatoire estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

3.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'inscrit dans un bâtiment existant présentant une fonction commerciale. Par conséquent, l'Observatoire considère qu'il ne présente pas d'impact en termes de rupture d'équilibre sur les fonctions urbaines.

Par ailleurs, il ressort de l'audition du demandeur que la cellule concernée par la demande est inoccupée depuis environ 1 an. L'Observatoire estime qu'il convient de prévoir une activité dans l'espace vide afin d'éviter l'installation d'une friche commerciale.

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

Il ressort clairement des éléments figurant dans le dossier (cf. annexe 10) que la commune d'Awans souhaite le développement et le maintien d'une activité commerciale liée à de l'ameublement. Ce souhait est motivé par la présence d'une grande surface spécialisée en la matière (IKEA) qui peut contribuer, en tant que locomotive, à la pérennité de ce type de magasin. Par ailleurs, le SRDC indique que le projet se situe dans un nodule spécialisé en équipement lourd. Il prévoit dans ce cas de « *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" »*¹. Par conséquent, le projet qui fait l'objet de la demande (textile) n'est pas conforme d'une part, à la volonté communale et, d'autre part, au SRDC qui préconisent tous deux de l'ameublement ou plus largement de l'équipement de la maison. Il faut cependant préciser que même si le SRDC a valeur indicative, il n'en demeure pas moins que tout écart à ses objectifs et recommandations doit être motivé. L'Observatoire ne relève pas d'élément allant dans ce sens dans le dossier qui lui a été transmis.

Il convient de faire remarquer que les représentants de la commune réitèrent leur souhait de prévoir de l'ameublement à l'endroit concerné par la demande lors de l'audition. Ils précisent également qu'ils ont l'intention de la formaliser au travers d'un rapport urbanistique et environnemental. L'Observatoire du commerce encourage cette démarche et recommande qu'un schéma communal de développement commercial soit établi afin que la ligne de conduite communale en la matière soit clairement posée. En effet, au vu de l'historique du dossier et, notamment, des modifications successives de l'autorisation commerciale, l'Observatoire considère que la position communale peut prêter à confusion et qu'une orientation politique globale mériterait d'être à l'avenir clairement définie.

3.3. La politique sociale

3.3.1. La densité d'emploi

Il ressort de l'audition du demandeur que l'ancien exploitant employait 2 ETP. Dans la mesure où la cellule est actuellement vide, il n'y a pas de travailleurs sur les lieux. Il ressort de la demande de permis d'implantation commerciale que l'enseigne destinée à s'implanter sur le site prévoit d'engager 5,3 ETP. L'Observatoire du commerce constate que le solde en termes de création d'emploi est positif.

3.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort des éléments transmis à l'Observatoire du commerce que ColorCode propose des contrats à durée indéterminée à ses collaborateurs. Selon l'Observatoire du commerce il convient que les engagements pris dans le cadre des contrats individuels de travail soient pleinement respectés par les parties (employeur et travailleurs).

¹ Cf. SRDC, II. 1 Recommandations générales par type de nodules, p. 87.

3.4. La contribution à une mobilité durable

3.4.1. La mobilité durable

Le projet se situe à proximité d'une autoroute et à front d'une nationale (RN3) longée par une piste cyclable. Il y a un arrêt de bus près du site.

Au regard des éléments dont il dispose, l'Observatoire conclut que le sous-critère mobilité durable n'est pas rencontré dans la mesure où d'une part, le projet ne favorise pas la proximité avec une fonction d'habitat et, d'autre part, ne promeut pas l'usage des modes de déplacement doux.

3.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

L'Observatoire du commerce constate que le terrain sur lequel est implanté le shopping center est partiellement inscrit en zone d'activités économiques au plan de secteur et à proximité de grands axes de circulation. Cette situation résulte de la conception originelle du projet et n'est plus en adéquation avec la politique d'implantation souhaitée à l'heure actuelle.

Il ressort de l'audition que l'accès au site est problématique. Plus précisément, l'absence de vision globale (pas de cheminement en boucle) en ce qui concerne les circulations dans le Roua Shopping Center engendre un stationnement anarchique le long de la RN3. Par ailleurs, les emplacements de parking situés à proximité de la cellule concernée sont régulièrement saturés. Selon l'Observatoire du commerce, le changement de nature commerciale proposé entraînera un accroissement de flux de circulation. En effet, le nombre de clients potentiels pour du textile est plus important que pour de l'ameublement.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire constate qu'aucune solution n'est apportée par le demandeur afin de compenser l'augmentation de circulation générée par son projet. Il conclut que le critère mobilité durable n'est pas rencontré.

4. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce estime que le critère mobilité durable et ses deux sous-critères sont nettement défavorables (cf. supra). Il ne peut donc émettre une évaluation globale positive. Néanmoins, il considère que des solutions sont envisageables afin que ledit critère soit rencontré (optimisation des flux, organisation des circulations sur le site, accroissement de l'offre de stationnement, etc.). Ainsi, si des adaptations pertinentes étaient proposées, l'évaluation globale pourrait être révisée.

Enfin, l'Observatoire constate que le projet n'est pas conforme au SDRC. Le demandeur ne fournit dans son dossier aucun élément qui justifie le choix d'implanter du textile à la place de semi-courant lourd (ameublement). Il rappelle que l'article 24 du décret du 5 février 2015 prévoit qu'un permis d'implantation commerciale « peut s'écarter des objectifs et des recommandations du SRDC moyennant une motivation démontrant que les écarts ne compromettent ni les objectifs ni les éléments essentiels du schéma qui concernent le projet et que ce dernier présente des spécificités qui justifient les écarts ». Une telle démonstration n'a pas été réalisée en l'espèce.

5. CONCLUSION

Bien que favorable à l'opportunité de combler une cellule vide à l'endroit concerné, l'Observatoire du commerce émet, dans l'état actuel du dossier, un **avis défavorable** sur la modification de la nature commerciale demandée aux motifs que d'une part, l'écart par rapport au SRDC n'est pas clairement motivé dans le dossier et que d'autre part, le critère « contribution à une mobilité durable » est insatisfaisant.




Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe 2 : avis du 2 mars 2016 relatif relatif à une cellule de l'ensemble commercial « Roua Shopping Center » (OC/16/AV.49)

Considérant que le fonctionnaire des implantations commerciale a autorisé, sous conditions, une modification importante de la nature de l'activité commerciale ; que la Commune d'Awans a introduit un recours auprès de la Commission des implantations commerciales à l'encontre du permis délivré ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences (cf. articles 21 et 26 de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande réalisée en première instance, l'Observatoire du commerce a émis l'avis suivant sur le projet contesté par la Commune de Awans (cf. *supra*, annexe 1).

Considérant que, dans la mesure où aucun élément nouveau n'a été apporté depuis que cet avis a été rendu, l'Observatoire du commerce ne voit pas en quoi il saurait émettre un avis différent ; que, dès lors, il réitère la position émise précédemment et reproduite ci-dessus.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe 3 : avis du 9 novembre 2019 relatif relatif à une cellule de l'ensemble commercial « Roua Shopping Center » (OC/16/AV.225)

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Dans son premier avis, l'Observatoire du commerce indiquait qu'il était favorable sur « *l'opportunité d'implanter un commerce à l'endroit concerné afin de combler une cellule commerciale vide depuis plus d'un an. Le Roua Shopping Center est existant et est situé dans une polarité* ».

L'Observatoire du commerce confirme cet avis en précisant néanmoins qu'un magasin proposant du semi-courant léger ne peut être admis à l'endroit considéré. Le projet ne répond pas au prescrit du schéma régional de développement commercial et ce, à plusieurs égards. D'abord, il s'implante dans l'agglomération de Liège, le SRDC recommande notamment, pour cette agglomération, de « *conserver, voire renforcer la spécialisation des nodules de type « spécialisé dans l'équipement lourd* ». Les modifications importantes de la nature de l'activité commerciale successivement autorisées dans le Roua Shopping Center ont pour effet d'opérer un changement du mix commercial au départ axé sur du semi-courant lourd type (semi-courant lourd vers semi-courant léger). L'Observatoire considère que le projet Color Code est de nature à conforter et à renforcer une situation non conforme au SRDC. Ce dernier effectue des recommandations en ce qui concerne les nodules spécialisés en équipement lourd à l'instar de celui d'Hognoul. Il s'agit notamment d'éviter d'y développer du semi-courant léger. Le projet est en nette contradiction avec cette recommandation. Le dossier ne comporte pas d'élément pertinent justifiant que le projet Color Code présente des spécificités qui permettent de justifier un écart par rapport au SRDC ainsi que cela est imposé par la législation relative aux implantations commerciales.

Il ressort en outre de l'audition que des contacts ont été pris entre le demandeur et la commune préalablement à l'introduction de la première demande de permis. Cette dernière a confirmé sa volonté de ne favoriser que les achats de type semi-courant lourd dans le Roua Shopping Center.

En conclusion, l'Observatoire du commerce est favorable pour l'occupation de la cellule vide par un autre commerce mais à la seule condition que celui-ci propose du semi-courant lourd, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Il estime qu'il n'est pas opportun de développer une enseigne proposant un autre type d'achat à l'endroit concerné.

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

Le projet s'inscrit dans un complexe commercial existant (Roua Shopping Center) qui était prévu initialement pour du semi-courant lourd. Le permis socio-économique a été modifié à 4 reprises ce qui a engendré la multiplication de cellules offrant des produits semi-courants légers.

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

L'Observatoire du commerce estime que l'impact du projet est fonction de l'échelle à laquelle on se place. Il considère qu'au niveau du nodule commercial le projet a un impact négatif en termes de mixité commerciale. Le Schéma Régional de Développement Commercial prévoit du semi-courant

lourd à cet endroit. En outre, l'objectif de la commune est de conserver la spécialisation du nodule en équipement lourd, ce qui est conforme au SRDC ; elle souhaite stopper le phénomène de glissement d'achats semi-courants lourds vers du semi-courant léger.

L'Observatoire considère, au vu des éléments figurant dans le dossier administratif, que le projet Color Code, pris isolément, n'aura qu'un faible impact au-delà du nodule (échelle communale ou supra-communale). Cependant, la mutation progressive, du Roua Shopping Center vers du semi-courant léger, à laquelle participe le projet, peut s'avérer problématique. Il convient de souligner que le projet se situe dans l'agglomération de Liège pour laquelle le SRDC recommande de « *conserver, voire renforcer la spécialisation des nodules de type « spécialisé dans l'équipement lourd* ».

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

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

L'Observatoire estime que le projet est sans impact par rapport à 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

L'Observatoire indique, dans son premier avis sur le projet, que « *le projet s'inscrit dans un bâtiment existant présentant une fonction commerciale. Par conséquent, l'Observatoire considère qu'il ne présente pas d'impact en termes de rupture d'équilibre sur les fonctions urbaines.*

Par ailleurs, il ressort de l'audition du demandeur que la cellule concernée par la demande est inoccupée depuis environ 1 an. L'Observatoire estime qu'il convient de prévoir une activité dans l'espace vide afin d'éviter l'installation d'une friche commerciale ».

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

L'avis émis par l'Observatoire lors de la précédente demande, identique en tout point à celle-ci, indique qu'il « (...) *ressort clairement des éléments figurant dans le dossier (cf. annexe 10) que la commune d'Awans souhaite le développement et le maintien d'une activité commerciale liée à de l'ameublement. Ce souhait est motivé par la présence d'une grande surface spécialisée en la matière (IKEA) qui peut contribuer, en tant que locomotive, à la pérennité de ce type de magasin. Par ailleurs, le SRDC indique que le projet se situe dans un nodule spécialisé en équipement lourd. Il prévoit dans ce cas de « 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"* ». Par conséquent, le projet qui fait l'objet de la demande (textile) n'est pas conforme d'une part, à la volonté communale et, d'autre part, au SRDC qui préconisent tous deux de l'ameublement ou plus largement de l'équipement de la maison. Il faut cependant préciser que même si le SRDC a valeur indicative, il n'en demeure pas moins que tout écart à ses objectifs et recommandations doit être motivé ». A nouveau le dossier ne précise pas quelles seraient les spécificités du projet Color Code qui seraient de nature à justifier un écart par rapport au SRDC.

³ Cf. SRDC, II. 1 Recommandations générales par type de nodules, p. 87.

L'avis de 2015, confirmé en recours, énonce encore qu'il « (...) convient de faire remarquer que les représentants de la commune réitèrent leur souhait de prévoir de l'ameublement à l'endroit concerné par la demande lors de l'audition. Ils précisent également qu'ils ont l'intention de la formaliser au travers d'un rapport urbanistique et environnemental. L'Observatoire du commerce encourage cette démarche et recommande qu'un schéma communal de développement commercial soit établi afin que la ligne de conduite communale en la matière soit clairement posée. En effet, au vu de l'historique du dossier et, notamment, des modifications successives de l'autorisation commerciale, l'Observatoire considère que la position communale peut prêter à confusion et qu'une orientation politique globale mériterait d'être à l'avenir clairement définie ». L'Observatoire du commerce n'entend pas remettre en cause cette position et constate que le projet ne s'inscrit pas dans les projets locaux de développement.

En conclusion, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas rencontré.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Dans son avis précédent, l'Observatoire indique qu'il « (...) ressort de l'audition du demandeur que l'ancien exploitant employait 2 ETP. Dans la mesure où la cellule est actuellement vide, il n'y a pas de travailleurs sur les lieux. Il ressort de la demande de permis d'implantation commerciale que l'enseigne destinée à s'implanter sur le site prévoit d'engager 5,3 ETP. L'Observatoire du commerce constate que le solde en termes de création d'emploi est positif ». Les données figurant dans le dossier de la nouvelle demande sont les mêmes que celles figurant dans la précédente, ainsi l'Observatoire maintient sa position.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Dans son avis OC/2015.AV.13, l'Observatoire du commerce constatait que Color Code propose des contrats à durée indéterminée à ses collaborateurs. Il concluait que les engagements pris dans le cadre des contrats individuels de travail soient pleinement respectés par les parties (employeur et travailleurs). Il n'y a pas lieu, en l'absence d'élément nouveau sur cet aspect, de changer de position.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

L'avis du 1^{er} décembre 2015 indique que « le projet se situe à proximité d'une autoroute et à front d'une nationale (RN3) longée par une piste cyclable. Il y a un arrêt de bus près du site. Au regard des éléments dont il dispose, l'Observatoire conclut que le sous-critère mobilité durable n'est pas rencontré dans la mesure où d'une part, le projet ne favorise pas la proximité avec une fonction d'habitat et, d'autre part, ne promeut pas l'usage des modes de déplacement doux ».

L'Observatoire réitère sa position dans la mesure où la situation des lieux n'a pas changé. Il convient de préciser que le Roua Shopping Center constitue le modèle type d'ensemble commercial dont la conception est axée sur le tout à la voiture. Il est peu probable que les chalands s'y rendent autrement qu'en automobile (implantation le long d'un axe de circulation important dans une zone périphérique).

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

L'avis OC/2015.AV.13 de l'Observatoire du commerce indique que « *le terrain sur lequel est implanté le shopping center est partiellement inscrit en zone d'activités économiques au plan de secteur et à proximité de grands axes de circulation. Cette situation résulte de la conception originelle du projet et n'est plus en adéquation avec la politique d'implantation souhaitée à l'heure actuelle.*

Il ressort de l'audition que l'accès au site est problématique. Plus précisément, l'absence de vision globale (pas de cheminement en boucle) en ce qui concerne les circulations dans le Roua Shopping Center engendre un stationnement anarchique le long de la RN3. Par ailleurs, les emplacements de parking situés à proximité de la cellule concernée sont régulièrement saturés. Selon l'Observatoire du commerce, le changement de nature commerciale proposé entraînera un accroissement de flux de circulation. En effet, le nombre de clients potentiels pour du textile est plus important que pour de l'ameublement. Au vu de ces éléments, l'Observatoire constate qu'aucune solution n'est apportée par le demandeur afin de compenser l'augmentation de circulation générée par son projet. Il conclut que le critère mobilité durable n'est pas rencontré ».

Il ressort en outre de l'audition tenue le 17 octobre 2016 devant l'Observatoire qu'un restaurant Huggy's Bar (non soumis au décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales) est attendu dans le complexe « Roua » et, plus spécifiquement, dans un bâtiment situé en face de la cellule concernée par la demande. Selon l'Observatoire, l'enseigne de restauration risque d'accentuer les problèmes de circulation et de parcage sur le site.

L'Observatoire fait également remarquer que la saturation du parking observée à proximité du projet est sans doute liée à un manque de réflexion en ce qui concerne son articulation avec les cellules commerciales du Roua Shopping Center. Il constate qu'une « étude de mobilité » figure au dossier, réalisée par un des administrateurs de la société de promotion à l'origine du Roua. L'Observatoire n'entend pas s'y fier dans la mesure où, d'une part, elle n'a pas été réalisée par un organisme indépendant et, d'autre part, des documents contradictoires sont fournis par la commune.

L'Observatoire remarque enfin que le dossier indique que « (...) le promoteur immobilier a financé la création d'un îlot central directionnel ». Il s'étonne de ne pas voir clairement apparaître cet aménagement dans les plans et documents qui lui ont été fournis.

Dans la mesure où aucun élément significatif nouveau n'est apporté par rapport au précédent dossier, l'Observatoire réitère sa position négative pour ce sous critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

Selon l'avis émis par l'Observatoire du commerce lors de l'instruction du dossier en première instance, celui-ci « (...) estime que le critère mobilité durable et ses deux sous-critères sont nettement défavorables. Il ne peut donc émettre une évaluation globale positive. Néanmoins, il considère que des solutions sont envisageables afin que ledit critère soit rencontré (optimisation des flux, organisation des circulations sur le site, accroissement de l'offre de stationnement, etc.). Ainsi, si des adaptations pertinentes étaient proposées, l'évaluation globale pourrait être révisée ». Dans la mesure où la présente demande est identique à la précédente et qu'aucune solution pertinente n'est avancée en matière de mobilité sur le site, l'Observatoire réitère cette position défavorable.

Par ailleurs, le projet n'est pas conforme au SDRC. Le demandeur ne fournit dans son dossier aucun élément qui justifie le choix d'implanter du textile à la place de semi-courant lourd (ameublement). L'Observatoire rappelle que l'article 24 du décret du 5 février 2015 prévoit qu'un permis d'implantation commerciale « *peut s'écarter des objectifs et des recommandations du SRDC moyennant une motivation démontrant que les écarts ne compromettent ni les objectifs ni les éléments essentiels du schéma qui concernent le projet et que ce dernier présente des spécificités qui justifient les écarts* ». Une telle démonstration n'a pas été réalisée en l'espèce que ce soit dans le dossier introduit en 2015 ou dans celui qui fait l'objet du présent examen par l'Observatoire du commerce. Ainsi, à défaut d'éléments significatifs nouveaux dans le cadre de la présente demande, l'Observatoire confirme sa précédente position défavorable.

4. CONCLUSION

Bien que favorable à l'opportunité de combler une cellule vide à condition qu'il s'agisse d'équipement semi-courant lourd à l'endroit concerné, l'Observatoire du commerce émet, dans l'état actuel du dossier, un **avis défavorable** sur la modification de la nature commerciale demandée aux motifs que d'une part, l'écart par rapport au SRDC n'est pas clairement motivé dans le dossier et que d'autre part, le critère « contribution à une mobilité durable » est insatisfaisant



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce