

AVIS n° 100

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Grâce-Hollogne (recours)

Avis adopté le 10/11/2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'un magasin Extra situé dans un ensemble commercial : <ul style="list-style-type: none">- SCN actuelle : 2.950 m² ;- SCN projetée : 3.347 m² ;- SCN de l'extension : 397 m².
<u>Localisation :</u>	Rue de Wallonie, 2 4460 Grâce-Hollogne (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Liège, hors nodule. Le projet prévoit des achats semi-courants légers (318 m ² , bassin de consommation de Liège, équilibre) et semi-courants lourds (80 m ² , bassin de consommation de Liège, forte sous offre).
<u>Demandeur :</u>	DistriLED Liège SPRL

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	29/10/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	02/12/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u> <u>CRIC :</u>	OC.20.100.AV SH/cr SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2020-0019/GRE118/DISTRILED LIEGE à Grâce-Hollogne
--	--

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 l'extension d'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 29 octobre 2020 ;

Considérant que, lors de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce s'était réuni le 6 novembre 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur avait eu lieu ce même jour ; que la commune de Grâce-Hollogne y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ; que le projet en recours est identique à celui que l'Observatoire a précédemment examiné ; que, s'estimant suffisamment éclairé, aucune audition n'a été organisée dans le cadre du recours ;

Considérant que le projet vise à étendre un magasin Extra à concurrence de 397 m² de SCN ; que le magasin se situe dans un ensemble commercial d'un SCN actuelle de 2.950 m² ; que le projet aura pour effet de porter la SCN dudit ensemble à 3.347 m² de SCN ;

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 ne se situe pas dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants légers (318 m²) ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achats (équilibre) ; qu'il prévoit des achats semi-courants lourds (80 m² de SCN) ; qu'il se situe également dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achat (situation de forte sous offre) ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat 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 qui lui ont été transmises par la Commission de recours sur les implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

Le projet vise à étendre un magasin existant afin de porter la SCN totale à 1.618 m². A l'heure actuelle la SCN représente 1.250 m². Le projet représente donc une augmentation de 398 m² de SCN majoritairement pour des achats semi-courants légers.

Le permis a été refusé en première instance par le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire des implantations commerciales conjointement compétents. L'Observatoire constate que le projet est identique à celui qu'il a examiné en première instance et sur lequel il s'était prononcé favorablement dans son avis OC.19.129.AV qui est reproduit en annexe. Il avait précisé, dans cet avis, qu'il ne convenait pas de développer davantage l'appareil commercial de cet endroit dans la mesure où il n'y a pas de nodule mais que, s'agissant d'une extension relativement raisonnable d'un commerce existant, il n'était pas opposé au projet. Enfin, l'Observatoire du commerce maintient son avis défavorable sur le critère de politique sociale (création exclusive d'emplois à temps partiel, disproportion entre le nombre d'emplois à temps plein – 1 – et le nombre d'emplois à temps partiel - 10 pour le magasin Extra) sans pour autant remettre en cause l'ensemble du projet. Le membre qui avait émis une note de minorité défavorable sur le projet se rallie à cette position dans la mesure où son avis était fondé exclusivement sur le non-respect du critère de politique sociale.

Dans la mesure où le projet est en tout point similaire à celui précédemment émis, l'Observatoire émet un avis **favorable** sur le projet sur la base de l'argumentaire détaillé dans l'avis qu'il avait remis en première instance et qui est reproduit en annexe.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe : avis du 26 novembre 2019 relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Grâce-Hollogne (OC.19.129)

EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à étendre un magasin existant afin de porter la SCN totale à 1.618 m². A l'heure actuelle la SCN représente 1.250 m². Le projet représente donc une augmentation de 398 m² de SCN majoritairement pour des achats semi-courants légers.

L'Observatoire du commerce constate d'emblée que le projet entraînera la création d'emplois à temps partiel uniquement. Il constate une disproportion manifeste entre les emplois exercés à temps plein (1) et ceux qui le sont à temps partiel (10). En outre, il estime qu'il ne convient pas de développer davantage l'appareil commercial de cet endroit dans la mesure où il n'y a pas de nodule. Néanmoins, s'agissant d'une extension relativement raisonnable d'un commerce existant, l'Observatoire n'est pas opposé au projet. Il recommande par ailleurs que les améliorations énergétiques du bâtiment évoquées par les représentants du demandeur lors de l'audition soient réellement mises en œuvre (pose de panneaux photovoltaïques).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

Note de minorité :

Un membre estime, d'une manière générale, qu'il ne convient pas d'encourager le développement excessif d'emplois à temps partiel au détriment d'emplois à temps plein. Il fait remarquer que la proportion entre les deux régimes qui est proposée dans ce magasin est inadmissible (1 temps plein contre 10 temps partiels). Ce type de configuration est inapproprié et inopportun d'une manière générale.

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

1.1. La protection du consommateur

1.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le projet consiste en une extension d'un magasin existant. Celle-ci n'est pas d'une ampleur significative en termes de surface et son objet vise simplement à compléter l'assortiment du commerce. L'objet de la demande n'est pas, selon l'Observatoire du commerce, d'une importance de nature à altérer ou à modifier la mixité commerciale de la commune. L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet prévoit essentiellement des achats semi-courants légers dans un bassin de consommation (Liège) en état d'équilibre pour ce type d'achats. L'Observatoire tient cependant à faire remarquer

que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial et qu'il ne conviendrait pas d'y développer de nouvelles implantations. Mais, en l'espèce, la surface demandée est raisonnable et sera sans impact sur l'appareil commercial du bassin et de la commune. L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Selon l'Observatoire du commerce, le projet, de par sa faible ampleur, n'est pas de nature à entraîner à lui seul une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines. La fonction commerciale, qui est existante, est légèrement renforcée. Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut que le projet respecte ce sous-critère.

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

Le projet s'inscrit dans un environnement commercial existant qu'il vient renforcer. Il est localisé en zone d'habitat au plan de secteur et en bordure d'une zone d'activité économique industrielle. Le magasin s'inscrit dans le prolongement d'activités économiques, la résidence étant développée en partie sud. Selon l'Observatoire, il convient d'éviter le mitage progressif de la zone d'habitat par du commerce. Parallèlement à cela, l'objet de la demande se situe dans l'agglomération de Liège au SRDC et n'est pas localisé dans un nodule commercial. Le SRDC indique que l'agglomération de Liège n'a pas besoin de développer de nouveaux nodules alimentaires ou spécialisés. Au vu de ces éléments, l'Observatoire estime qu'il ne convient pas de continuer le développement commercial de la zone (risque de mitage de la zone d'habitat, éviter la création d'un nodule commercial supplémentaire). Néanmoins, dans la mesure où le projet constitue une extension légère de SCN d'un commerce existant, l'Observatoire du commerce estime qu'il est admissible et qu'il ne risque pas d'altérer la dynamique proposée du modèle urbain. Ce sous-critère est respecté.

1.3. La politique sociale

1.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le magasin emploiera 11 personnes dont 10 à temps partiel (contre 1 à temps plein et 7 à temps partiel actuellement). L'Observatoire du commerce comprend que certains travailleurs souhaitent travailler à temps partiel et que les exploitants de commerce peuvent privilégier ce régime pour des raisons de flexibilité. L'Observatoire considère cependant qu'en l'espèce il y a une trop forte disproportion entre les 2 régimes, ce qui altère la densité d'emplois. Il estime que ce sous-critère n'est manifestement pas respecté. L'un des membres de l'Observatoire du commerce va plus loin dans son analyse. Il conclut qu'une telle différence entre emplois à temps partiel et à temps plein est trop importante et que le non-respect de ce sous-critère justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

1.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire constate que le dossier administratif reprend des clauses types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce. Par ailleurs, ainsi que cela a été évoqué ci-dessus, l'importance du nombre d'emplois à temps partiel par rapport aux temps plein ne peut être acceptée. Même si l'Observatoire

du commerce peut comprendre que les emplois à temps partiel ne sont pas forcément des emplois de mauvaise qualité, il considère qu'un commerce qui emploie quasi exclusivement des personnes à temps partiel ne constitue pas un bon signal par rapport aux autres projets d'extension des magasins Extra à venir. Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté. Un des membres de l'Observatoire estime qu'une telle proposition ne peut être admise et que le non-respect de ce sous-critère justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

1.4. La contribution à une mobilité durable

1.4.1. La mobilité durable

Le projet s'insère dans un quartier, en partie nord, dédié à des activités économiques et en partie sud à de l'habitat. Le site est accessible en voiture car localisé le long d'une voirie en relation directe avec un nœud autoroutier et la N637 (chaussée de Liège) reliant Grâce-Hollogne à Liège. Il est accessible en bus, à pied et en vélo. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas compromis, le modèle reposant essentiellement sur le tout à la voiture (parking imposant le long d'axes de circulation importants).

1.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet consiste en l'extension d'un bâtiment existant localisé le long d'un axe urbanisé et équipé afin d'y accéder. Un parking de 145 emplacements voitures et 5 emplacements vélos est prévu. L'Observatoire est d'avis que l'agrandissement demandé ne va pas générer un charroi significatif supplémentaire. Compte tenu de l'ampleur du projet et des infrastructures routières en place, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité du projet s'effectuera sans charge spécifique pour la collectivité. Ce sous-critère est respecté.

ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que ledit projet les respecte à l'exception de celui relatif à la politique sociale. L'Observatoire du commerce conclut, en mettant en balance les critères positifs et négatif, à une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

Un des membres de l'Observatoire du commerce estime que le critère de politique sociale est manifestement bafoué. Il estime que ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères de délivrance du volet commercial du permis.

CONCLUSION

L'Observatoire du commerce 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 favorable**

pour l'extension d'un commerce situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Grâce-Hollogne.

Note de minorité :

Un membre 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 l'extension d'un commerce situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Grâce-Hollogne.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce