

AVIS n° 5

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Aubel

Avis adopté le 27/01/2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial avec réduction de sa SCN (3.980 m ² à 3.660 m ² de SCN, soit une diminution de 320 m ² de SCN).
<u>Localisation :</u>	Rue de Battice, 125 A 4880 Aubel (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SDC :</u>	Zone artisanale ou de moyenne et petite entreprises
<u>Situation au SRDC :</u>	Selon Logic, le projet se situe dans le nodule commercial Parc communal (nodule de soutien de (très) petite ville). Le projet prévoit des achats semi-courants légers (bassin de Verviers, situation de forte suroffre).
<u>Demandeur :</u>	Solifo 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>	17/12/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	14/02/2020
<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.20.5.AV SH/cri
<u>DGO6 :</u>	DIC/AUL003/2019-0136
<u>DGO4 :</u>	Fo216/63003/PIC/2019.0136
<u>Commune :</u>	PI/2019/03

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 la modification importante de la nature de l'activité commerciale 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 17 décembre 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 janvier 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que de deux représentants de la commune d'Aubel a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial avec réduction de sa SCN (3.980 m² à 3.660 m² de SCN, soit une diminution de 320 m² de SCN) ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet est situé, selon Logic, dans le nodule commercial Parc Communal (nodule de soutien de (très) petite ville) ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 87) :

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 implique une augmentation de la superficie des achats semi-courants légers ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Verviers pour ce type d'achats (situation de suroffre) ;

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

Considérant que le projet se situe dans le périmètre d'un schéma de développement communal (zone artisanale ou de moyenne et petite entreprise) ;

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 consiste en la modification importante de la nature de l'activité d'un ensemble commercial avec réduction de sa surface commerciale nette (3.980 m² à 3.660 m² de SCN, soit une diminution de 320 m² de SCN). Concrètement, il s'agit d'implanter un magasin de l'enseigne V.Pharma ainsi que d'étendre la surface du supermarché OKay au sein de la cellule laissée vide par Kitchen Market. La pharmacie est actuellement localisée au centre d'Aubel.

Concernant le volet de la demande en lien avec la surface OKay, l'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler. Il s'agit d'un aspect anecdotique de la demande et sans impact commercial, les mètres carrés commerciaux ayant été autorisés (cf. demande de permis, volet commercial, p. 12).

L'Observatoire estime par contre que le volet impliquant la pharmacie présente un impact commercial significatif, l'élément principal étant qu'il s'agit de déplacer une pharmacie du centre d'Aubel vers la périphérie. Le projet implique en effet la relocalisation de la pharmacie V.Pharma actuellement située Place Nicolai 6, à 4880 Aubel. Selon l'Observatoire du commerce, les pharmacies constituent des commerces de proximité par excellence. Dans ce sens, la recommandation du SRDC selon laquelle il faut maintenir le rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre n'est pas respectée. Il n'y a pas lieu de développer ce type d'implantations en périphérie. Ensuite, il ressort de l'audition qu'il est possible de satisfaire à la demande d'extension de la pharmacie dans le centre. Il ressort également que l'endroit a, au départ, été prévu pour des activités mixtes (entreprises, PME, commerces) et que le commerce semi-courant lourd était plutôt prévu à l'endroit concerné.

L'Observatoire rappelle enfin qu'il a émis un avis défavorable sur un projet d'implantation de commerce spécialisé en équipement de la personne prévu à quelques dizaines de mètres du projet (OC.19.126.AV), lequel a in fine été refusé par le collège communal d'Aubel. L'Observatoire réitère, mutatis mutandis, les remarques émises dans cet avis.

L'Observatoire conclut que la localisation projetée de la pharmacie n'a pas été envisagée dans un souci de développement commercial équilibré, notamment par rapport aux relations centre-

périphérie, mais résulte exclusivement d'une opportunité spécifique visant à combler une cellule vide dans une perspective économique.

L'Observatoire du commerce est défavorable par rapport à l'opportunité générale du projet.

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

Le projet implique des commerces qui sont déjà en place à Aubel. L'Observatoire comprend la volonté pour l'officine de diversifier son offre. Cette dernière repose plus sur des services, lesquels ne sont par ailleurs pas clairement et précisément définis. En terme d'approvisionnement, l'Observatoire estime que la mixité commerciale sera maintenue sans pour autant avoir d'impact manifeste. Parallèlement à cela, à l'échelle de l'ensemble commercial, il ne comprend pas le mix qui résultera du projet (complémentarité en termes d'offre).

L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que ce sous-critère n'est pas compromis.

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

Par rapport à la pharmacie, l'Observatoire estime qu'il s'agit d'une activité de proximité qui a sa place dans un centre-ville. Cette approche permet un équilibre entre le centre et la périphérie. Le projet est susceptible de porter atteinte à cet équilibre. Cela n'est pas en adéquation avec les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de soutien de (très) petite ville qui préconise une complémentarité entre le centre et le nodule. Le déplacement de la pharmacie est justement de nature à disperser l'offre en médicaments, les officines d'Aubel étant situées dans le noyau principal d'Aubel.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que le projet ne respecte pas 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

Dans son avis OC.19.126.AV, l'Observatoire du commerce comprenait que « *des commerces ont été progressivement autorisés dans la zone concernée par le projet, laquelle était au départ prévue pour de l'artisanat ou pour des indépendants. Cette pratique peut être admissible dans une certaine mesure. Il faut cependant assurer une mixité des fonctions. Dans ce sens, les autorités communales prennent conscience qu'il faut stopper l'implantation de commerces le long de la route de Battice. Si tel n'était pas le cas, il y un risque d'obtenir une zone monofonctionnelle axée exclusivement sur du commerce, ce qui conduira à une rupture d'équilibre entre les fonctions (prédominance de la fonction commerciale). Cela est d'autant plus vrai que la zone d'activité économique est bordée de larges plages agricoles au plan de*

secteur ce qui implique que le développement d'autres fonctions complémentaires au commerce (comme par exemple la résidence) n'est pas envisageable.

La situation est telle qu'il n'y a plus de possibilité pour les artisans ou indépendants de s'implanter dans la ZAEM. Il ressort encore de l'audition que des mouvements sont envisagés dans ladite zone en faveur de commerces. La commune réaffirme son souhait de réorienter le parc d'activités vers de l'artisanat et qu'elle agira en conséquence ». L'Observatoire estime que cette argumentation est applicable, mutatis mutandis, en l'espèce. L'ensemble commercial est existant mais, ainsi que cela ressort de l'audition, il a été au départ prévu pour du semi-courant lourd. Il n'y a pas lieu d'y implanter une pharmacie qui constitue un commerce de proximité.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut que ce sous-critère n'est, selon l'Observatoire du commerce, 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

Par rapport à ce sous-critère, l'avis OC.19.126.AV de l'Observatoire indique que « le projet se situe en zone d'activité économique au plan de secteur. Le projet est conforme à la destination de la zone. Par ailleurs, la commune d'Aubel dispose d'un schéma de développement communal qui met en évidence sa stratégie de développement territorial. L'Observatoire comprend des propos émanant des représentants communaux que, au départ, l'idée de l'implantation de quelques commerces à l'endroit concerné n'était pas en contradiction avec les projets locaux de développement. Par contre, arrivé à un certain stade, la commune estime que les objectifs de développement territorial figurant dans le schéma de développement communal ne sont plus rencontrés. Ce document établit en tant « qu'option et directives principales » le principe de valoriser le centre d'Aubel. (...).

En outre, le projet est localisé en zone d'artisanat ou de moyennes et petites entreprises et de service au même schéma de développement communal laquelle est en priorité dédiée à l'artisanat et aux petites entreprises. Cela est d'autant plus interpellant que cette zone d'activité économique est de plus en plus convoitée par les investisseurs du retail au détriment des indépendants ou des artisans, les moyens d'actions financiers n'étant pas équivalents ».

L'Observatoire entend confirmer cette position, mutatis mutandis, par rapport à la pharmacie dans la mesure où il s'agit de déplacer un commerce de proximité du centre vers la périphérie. Il comprend la nécessité de combler une cellule vide. Néanmoins, dans certains cas, il ne convient pas de se précipiter dans la reconversion d'un site au risque, d'une part, de la rater et, d'autre part, de porter atteinte à l'équilibre périphérie-centre qui est en place. Enfin, il n'y a pas de projet clair par rapport à la réoccupation de la cellule délaissée par V.Pharma.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que, actuellement, V.Pharma, situé Place Nicolai 6, emploie deux personnes à temps plein et une à temps partiel (1/3). En se relocalisant et en augmentant sa surface commerciale nette, le magasin prévoit d'employer trois temps plein supplémentaires.

Par ailleurs, l'extension du OKay viendrait également générer deux temps plein en plus.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend une phrase type qui n'est pas appliquée au cas d'espèce et qui ne permet 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

La situation étant identique par rapport à celle précédemment analysée, l'Observatoire du commerce réitère sa position selon laquelle *« le projet s'insère le long d'une nationale (N648) dans un environnement rural. Il s'agit de la route de Battice qui permet d'atteindre, à plusieurs kilomètres de là, les autoroutes E40 et E42. La voirie n'est pas équipée de piste cyclable mais dispose de trottoirs de qualité. Compte tenu de la configuration des lieux, il est vraisemblable que peu de chalands se rendront sur les lieux autrement qu'en voiture. Le projet se situe au milieu d'un bandeau urbanisé de part et d'autre par des commerces et autres activités économiques, l'habitat se situant plus au nord. La configuration du plan de secteur montre que le développement de poches résidentielles aux alentours du projet n'est pas envisageable à tout le moins à court et moyen termes ce qui ne joue pas en faveur des modes de transports doux »*.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est manifestement pas respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est localisé le long de l'axe principal qui permet d'atteindre Aubel (N648). Le site dispose d'un parking de 138 emplacements. Il ressort du dossier administratif que l'ensemble commercial est accessible en modes de transport alternatif à la voiture (bus, trottoirs pour les piétons). Dans son avis remis sur cette zone dans le cadre d'un autre dossier, l'Observatoire constatait *« la présence de plusieurs accès (entrées et sorties) sur le tronçon le long duquel la zone économique se développe. Il craint que cette voirie ne devienne à terme une zone de passage desservant uniquement des commerces. La multiplication de ces accès constitue en outre une source de danger en termes de sécurité routière. L'Observatoire du commerce conclut que le projet à lui seul n'est pas susceptible d'entraîner une charge spécifique pour la collectivité mais qu'il convient d'être particulièrement attentif au développement de cette zone et d'éviter de renforcer d'avantage la fonction commerciale »*. Il maintient cette position et ce, d'autant plus, que le charroi généré par une pharmacie, de surcroît de la taille de celle qui est demandée, est bien plus important que celui généré par un cuisiniste avec le report sur la voirie publique qui en résulte.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut 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. D'emblée, tous les éléments sont favorables par rapport au magasin OKay dans la mesure où l'extension envisagée sera sans impact d'un point de vue commercial (magasin existant sur le site, surface autorisée) et qu'il s'agit d'une extension in situ. Il a par contre considéré que les critères n'étaient pas respectés pour la pharmacie (atteinte à l'équilibre centre-périphérie, magasin proposant une offre de proximité qu'il faut maintenir au centre, complexe commercial axé sur le tout à la voiture). Pour cette dernière, il émet une évaluation globale négative du projet au regard des critères d'implantation commerciale.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale de l'extension de la SCN du magasin OKay. Il n'en va pas de même par rapport au déménagement de la pharmacie. Parallèlement à cela, il a émis une évaluation globale positive pour l'extension du magasin OKay au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. L'évaluation est défavorable pour la pharmacie. En conclusion, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** pour l'extension de la SCN du magasin Okay et un **avis défavorable** pour l'implantation de V.Pharma dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Aubel.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce