

AVIS n° 116

Demande de permis intégré pour la réalisation d'un nouvel ensemble mixte dont une cellule affectée au commerce d'équipement lourd d'une surface de 1.123 m² à Waremme (recours)

Avis adopté le 22/07/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	La présente demande concerne l'implantation d'un nouvel ensemble mixte dont une cellule est affectée au commerce d'équipement lourd, d'une surface nette de 1.123 m ² . On y retrouve également deux show-rooms automobiles, un show-room de cuisine haut de gamme, un show-room de sanitaires et salles de bains, une salle de fitness et une banque. L'ensemble mixte aura une surface nette totale de 6.400 m ² . Celui-ci se situe en lieu et place d'une friche, un ancien magasin de carrelages.
<u>Localisation :</u>	Chaussée Romaine 69, 4100 Waremme (Province de Liège).
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte.
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet n'est pas repris dans une agglomération. Il se situe dans le bassin d'achat de Waremme pour les achats courants, lequel est en situation d'équilibre, dans le bassin d'achat de Liège pour les achats semi-courants légers lequel est en situation d'équilibre et dans le bassin d'achat de Waremme pour les achats semi-courants lourds en situation d'équilibre également. Le projet est localisé dans le nodule commercial « Chaussée Romaine » répertorié comme nodule de soutien de (très) petite ville.
<u>Demandeur :</u>	MD Group Invest

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	6/07/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.116.AV ChT/SH/crI
<u>Vos références :</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2021-017/WAE074/GROUP INVEST à Waremme
<u>Réf. SPW territoire :</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 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 la réalisation d'un nouvel ensemble mixte dont une cellule affectée au commerce d'équipement lourd d'une surface de 1.123 m² nette et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 6 juillet 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce est saisi dans le cadre d'un recours ; que lors de l'instruction de la demande en première instance, il s'est réuni le 7 avril 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition s'est déroulée le même jour en présence des demandeurs, des auteurs de projet ainsi que de l'échevin du commerce et de la responsable du dossier administratif au niveau communal ;

Considérant que, dans la mesure où le volet commercial est identique à celui examiné en première instance, l'Observatoire du commerce s'estime suffisamment éclairé ; que dès lors, aucune audition n'a été programmée dans le cadre du recours ; que l'Observatoire s'est réuni le 14 juillet 2021 afin d'examiner à nouveau le projet ;

Considérant qu'au schéma régional de développement commercial, le projet ne se situe pas dans une agglomération ; qu'il se situe dans le bassin d'achat de Waremme pour les achats courants, lequel est en situation d'équilibre, dans le bassin d'achat de Liège pour les achats semi-courants légers lequel est en situation d'équilibre et dans le bassin d'achat de Waremme pour les achats semi-courants lourds en situation d'équilibre également ;

Considérant que le projet est localisé dans le nodule commercial « Chaussée Romaine » répertorié comme nodule de soutien de (très) petite ville ; que le schéma régional de développement commercial 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) →	Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville Éviter ce type de développement au sein des agglomérations Éviter le surclassement vers un nodule de type

Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	« nodule de soutien d'agglomération » Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Considérant que le projet se situe 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 ; qu' 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 des implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

Le projet vise à créer un ensemble commercial mixte de 6.400 m² en dehors du centre de Waremmes, dont une seule cellule est soumise à autorisation commerciale (équipement lourd pour une surface nette de 1.123 m²). Le projet se situe en lieu et place d'une friche, un ancien magasin de carrelages.

L'Observatoire du commerce est saisi dans le cadre d'un recours : le permis intégré sollicité a été refusé le 10 juin 2021 par le Fonctionnaire des implantations commerciales, le Fonctionnaire délégué et le Fonctionnaire technique conjointement compétents. Le demandeur, contestant cette décision, a introduit un recours à l'encontre du refus.

L'Observatoire du commerce constate que le projet est identique à celui qu'il a examiné en première instance et sur lequel il avait remis un avis défavorable (cf. avis OC.21.58.AV), lequel est reproduit en annexe. Après avoir examiné le recours, l'Observatoire du commerce, en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, ne voit pas en quoi il pourrait émettre un avis différent de celui précédemment émis.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère l'avis qu'il avait émis le 13 avril 2021. Il émet donc un **avis défavorable** sur la demande de permis intégré pour la réalisation d'un nouvel ensemble mixte dont une cellule est affectée au commerce d'équipement lourd d'une surface de 1.123 m² à Waremmes.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'abstient dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce

Annexe : Avis du 13 avril 2021 relatif à une demande de permis intégré pour la réalisation d'un nouvel ensemble mixte dont une cellule affectée au commerce d'équipement lourd d'une surface de 1.123 m² à Waremme (OC.21.58.AV)

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à créer un ensemble commercial mixte de 6.400 m² en dehors du centre de Waremme, dont une seule cellule est soumise à autorisation commerciale si l'on s'en réfère à la circulaire du 17 avril 2018 relative au champ d'application du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. En effet cette circulaire prévoit que : « *En attendant l'aboutissement d'une réforme du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il est demandé aux services chargés de la délivrance des déclarations, permis d'implantation commerciale et permis intégrés de suivre les principes énoncés ci-dessous :*

Ne sont pas soumises à déclaration, permis d'implantation commerciale ou à permis intégré, les unités de distributions suivantes :

- les stations-service ;
- les concessions automobiles ou unités de distribution dédiées à la vente de voitures d'occasion ;
- les unités de distribution dédiées à l'exposition de sanitaires, de salles de bains, de cuisines lorsque le consommateur n'est pas susceptible de repartir avec les marchandises achetées ».

L'Observatoire du commerce estime que la cellule objet de la présente demande fait partie intégrante d'un ensemble commercial puisqu'elle y est physiquement intégrée. Il y a lieu d'appréhender le projet dans son ensemble et ce d'autant plus qu'actuellement, les affectations projetées dans le bâtiment paraissent encore pour partie incertaines. Il estime que le critère relatif à la protection de l'environnement urbain n'est pas rencontré dans la mesure où un projet de cette ampleur a inévitablement des conséquences sur la redynamisation du centre-ville de par l'attractivité qu'il génère, que par ailleurs l'Observatoire estime que les recommandations émises par le schéma régional de développement commercial par rapport aux nodules de soutien de (très) petite ville ne sont pas rencontrées non plus dans la mesure où la création d'un ensemble commercial de cette superficie participe au surclassement du nodule et s'inscrit plus en rupture par rapport au centre-ville qu'en complémentarité. Par ailleurs, la localisation choisie ne favorise évidemment pas la mobilité durable.

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

La présente demande concerne l'implantation d'un nouvel ensemble mixte dont une cellule est affectée au commerce d'équipement lourd pour une surface de 1 123m². Y sont également prévus deux show-rooms automobiles, un show-room de cuisine haut de gamme, un show-room de sanitaire et salle de bains, une salle de fitness et une banque. L'ensemble mixte aura une surface nette totale

de 6.400 m² et s'implante sur une parcelle sur laquelle se situe un bâtiment à l'abandon depuis 20 ans, qui était affecté à un magasin de carrelage.

Le projet augmente l'équipement commercial de type courant-lourd à hauteur de 5,28% pour la commune et de 10,21% pour le nodule.

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

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

La zone de chalandise a enregistré entre 2014 et 2019 une croissance démographique légèrement plus importante, de l'ordre de presque 2,13 %, en rapport avec l'évolution régionale (1,57%). D'ici 2030, l'Iweps prévoit, pour la zone d'attraction 10 minutes du projet, encore une augmentation démographique de 1,9%. Le taux de chômage BIT est inférieur à celui que connaît la région wallonne (9,7 contre 10,7%). Le pouvoir d'achat de la population de la zone est supérieur à la moyenne wallonne (respectivement 16.753 et 16.081 €/habitant/an).

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

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 de manière totalement excentrée dans un contexte urbanistique varié (présence de grande surface, d'Horeca, de logements). Il ressort du Vade-Mecum du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales (p.84) que : « *L'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres-ville.* ». L'Observatoire estime que cet objectif n'est pas rencontré dans la mesure où la cellule de 1.123 m² sur laquelle il est amené à se prononcer fait partie d'un ensemble beaucoup plus vaste dont on ne connaît qu'une intention d'affectation à des activités exclues par la circulaire de l'application du décret, lesquelles en tout état de cause, localisées de manière totalement excentrée (comme par exemple, la banque sur 600 m²) ont un impact négatif sur la redynamisation du centre-ville.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas 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 est situé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Il s'implante dans un contexte urbanistique varié et jouxte l'extension du parc d'activité « Long Rena », un Aldi et un garage Peugeot. Il s'implante en lieu et place d'une friche d'origine commerciale. Le projet ajoute au nodule existant une superficie commerciale de 6.400 m² même si actuellement seuls 1.123 m² sont soumis à autorisation commerciale. L'Observatoire estime que le projet s'inscrit en défaut par rapport aux recommandations du schéma régional de développement commercial pour ce type de nodule lesquelles précisent qu'il y a lieu d'éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » ainsi que de maintenir le rôle du nodule de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

La surface commerciale consacrée aux achats semi-courants lourds permettra de générer 4 temps pleins et 2 temps partiels (ce qui équivaut au total à 5 équivalents temps plein). Cela représente une surface commerciale de 187,2 m² par employé, ou encore 5,3 employés par 1.000 m² de surface commerciale nette. Par ailleurs, les autres commerces de produits et de services non concernés par la demande d'implantation commerciale viendront également augmenter la quantité d'emplois créés par le projet.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier de demande que : « *Les commerces projetés sur le site entendent offrir une qualité d'emploi comparable à celle que l'on rencontre dans des commerces similaires. Par ailleurs, le promoteur du projet sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail par les commerces qui seront accueillis au sein du projet.* »

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler quant à ce critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le site n'est pas accessible en transport en commun, il n'y a pas d'arrêt de bus. La Chaussée Romaine est bordée de trottoirs intermittents. Elle est également bordée d'un aménagement pour les vélos mais peu pratiqué selon le dossier administratif de demande. Cette localisation excentrée ne favorise évidemment pas la mobilité durable. Seule l'accessibilité par la clientèle motorisée est adaptée.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet d'extension de la zone d'activités gérée par la SPI prévoit la création de 2 giratoires sur la chaussée Romaine dont un à hauteur de la parcelle concernée par le présent projet. Ce projet prévoit également le renforcement de divers réseaux d'énergie le long de la voirie régionale.

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

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale ne sont pas tous respectés. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard de l'ensemble desdits critères.

4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'abstient dans le cadre de la délibération.

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale négative du projet 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** sur la demande de permis intégré pour la réalisation d'un nouvel ensemble mixte dont une cellule est affectée au commerce d'équipement lourd d'une surface de 1 123 m² à Waremmes.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce