CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 6

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Waimes

Avis adopté le 02/02/2021

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 29
coralie.rigo@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Construction d'un commerce d'une SCN de 1.071 m².
Localisation :	Rue de Hottleux, -/rue de la Crécelle 4950 Waimes (Province de Liège)
Situation au plan de secteur :	Zone d'habitat à caractère rural et zone d'aménagement communal concerté
Situation au SOL :	Zone d'activité économique mixte
Situation au SRDC :	Bassin de consommation de Malmedy-Saint-Vith pour les achats semi-courants légers (forte suroffre) et semi-courants lourds (forte suroffre)
Demandeur :	Maison Lecoq SPRL

CONTEXTE DE L'AVIS

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
Date de prise de connaissance de la demande d'avis :	13/01/2021
Échéance du délai de remise d'avis :	11/02/2021
Référence légale :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Autorité compétente :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

Nos Références :	OC.21.6.AV SH/Cri
Réf. SPW-Economie :	DIC/WAS080/2020-0122
Réf. SPW-Territoire :	F0216/63080/PIC/2020.1/15248/AP/ap
Réf. Communale :	1.824.515.2020001.PI

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 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 ;

Considérant que la direction des implantations commerciales a informé le secrétariat de l'Observatoire du commerce, via un mail du 13 janvier 2021, que l'avis de l'Observatoire était sollicité sur une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 27 janvier 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste à implanter un ensemble immobilier comprenant, entre autres, un commerce d'une SCN de 1.071 m² de SCN ; qu'il s'agit en réalité d'un déplacement, le commerce étant actuellement localisé à 3 kilomètres du site concerné par la demande ;

Considérant que le projet ne se trouve pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants légers (bassin de consommation de Malmedy-Saint-Vith, situation de forte suroffre) et semi-courants lourds (bassin de consommation de Malmedy-Saint-Vith, situation de forte suroffre) ;

Considérant que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat et en zone d'aménagement communal au plan de secteur ;

Considérant que le projet est en partie implanté dans un schéma d'orientation local et qu'il s'y localise en zone d'activité économique mixte ;

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'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à développer un ensemble immobilier comprenant notamment 2 logements, des halls de stockage ainsi qu'un magasin d'appareils électroménagers (http://www.procie-waimes.com/). Il ressort de l'audition que l'activité est également axée sur la vente de poêles à pellets laquelle se développe de plus en plus, la Maison Lecoq fournissant par ailleurs des magasins dans toute la Belgique. Il ressort encore de l'audition que des volumes seront loués et qu'une petite surface sera créée mais sans affection précise actuellement (potentiellement une cafétéria ou un restaurant).

Les établissements Lecoq sont actuellement en bordure du village de Faymonville dans un contexte rural. Les bâtiments n'étant plus adaptés, il s'agit de déplacer l'activité à 3 kilomètres du site actuel sur une parcelle située en partie dans un espace dédié aux activités économiques. La Maison Lecoq y établira ses bureaux, showroom et atelier. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il estime que la localisation proposée est en adéquation avec l'activité. Par ailleurs, il s'agit d'un déplacement sur courte distance qui sera sans impact significatif sur l'appareil commercial de Waimes. Il souligne cependant que le projet est disparate au niveau de ses fonctions et que l'implantation des bâtiments ne tient, ni compte de l'urbanisation attendue en zone d'habitat à caractère rural, ni de la configuration de la zone d'activité économique dans laquelle il s'implante partiellement.

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 n'a pas de remarque particulière par rapport à ce sous critère puisqu'il s'agit de renforcer et de consolider une activité existante. Il ressort de l'audition que la SCN projetée n'est pas augmentée de manière significative par rapport à celle qui existe. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

Le SRDC ne comprend pas d'information par rapport à la commune de Waimes. Le projet se situe dans le bassin de consommation de Saint-Vith-Malmedy pour les achats semi-courant légers et semi-courants lourds (forte suroffre). Les bassins concernés sont plutôt vastes et l'activité est existante, il s'agit de la déplacer sur une courte distance. Ainsi, l'Observatoire du commerce estime que, même si le projet ne se situe pas dans un nodule commercial, il n'y a pas de risque de suroffre dans le segment proposé pouvant créer un déséquilibre entre l'offre et la demande de nature à engendrer un déclin de l'activité commerciale sur Waimes et à une échelle plus large. Il 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

Actuellement, l'entreprise se situe en bordure de Faymonville, dans un contexte plutôt marqué par de l'habitat en partie dispersé. Le site projeté, situé en partie en zone d'activité économique au schéma d'orientation local, est plus adapté. En d'autres termes, il s'agit de déplacer le magasin d'un espace plutôt rural vers une zone plus adaptée au commerce projeté (électroménagers, poêles à pellets).

Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

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

L'Observatoire du commerce constate que le magasin existant est situé en partie en zone d'habitat à caractère rural et en partie en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur. Ladite ZACC a été mise en œuvre par un schéma d'orientation local et est dédiée à de l'activité économique. L'Observatoire du commerce est unanime en ce qui concerne la pertinence de la nouvelle localisation (cf. point 2.2.1). L'Observatoire regrette néanmoins que la commune de Waimes ne dispose pas de document ancrant sa vision du développement à l'échelle de son territoire. Il lui recommande d'établir une stratégie de développement commercial au travers d'un SCDC.

L'Observatoire du commerce regrette encore que la partie avant du projet, située en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, n'ait pas été conçue de manière plus respectueuse par rapport à ce que l'on attend d'une urbanisation en milieu rural. Les volumes projetés sont imposants, tournés vers le rond-point et les emplacements de stationnement sont très visibles à partir de l'espace rue. En outre, les volumes situés dans la ZACC, en zone d'activité économique mixte selon le SOL, tournent le dos aux infrastructures établies pour la viabilisation de cet espace. Ainsi, il semble que le projet n'ait pas été conçu en tenant compte de l'aménagement de la zone économique, de la façon dont les infrastructures qui y sont établies structurent la zone et du développement futur de cette dernière.

Quoi qu'il en soit, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

> Note de minorité :
>
> Deux membres par contre considèrent que la conception du projet pourrait altérer le développement du parc d'activité économique situé à l'arrière. Tel que présenté, le projet ne conduira pas à un aménagement cohérent de la zone. Ils estiment que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du formulaire Logic que le magasin emploiera 8 personnes à temps plein et 2 personnes à temps partiel. Par ailleurs, s'agissant d'un déplacement, le projet permettra de consolider les emplois existants.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du formulaire Logic que « *le fait de déménager le long d'une voirie régionale fort fréquentée va augmenter le passage en magasin. Comme conséquence, cela mènera au besoin d'augmenter le nombre d'emplois. Dans aucun cas, il n'y aura de diminution d'emploi par rapport à la situation actuelle.*

Dans la mesure où les activités seront développées dans de nouveaux bâtiments avec des espaces de stockage, bureau, séparation stockage-ateliers plus adaptés, les conditions de travail seront améliorées ». L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques supplémentaires à formuler par rapport à ce sous-critère, le projet respecte ce dernier.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est accessible en voiture. Il fait face à un rond-point qui permet de distribuer la circulation sur la N632. Cette nationale constitue un axe de pénétration en direction du centre de Waimes. Elle permet également de rejoindre Baugnez et ensuite Malmedy. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le site est desservi par le bus. Compte tenu des produits vendus (appareils électroménagers, poêles à pellets), il est peu probable que les chalands se rendent vers le magasin en modes de transport doux (pied, vélo).

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est desservi par les transports en commun et prévoit un parking de 18 places. Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à son accès (notamment un rond-point juste devant le site). L'espace d'activité économique situé à l'arrière du projet est équipé. L'Observatoire attire l'attention sur l'impact que pourrait avoir l'implantation du projet par rapport au développement futur de cette zone et à l'utilisation optimale des équipements qui y sont installés (comme par exemple l'utilisation efficiente des voiries).

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

3. 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 ceux-ci sont respectés. Deux membres ont remis une évaluation négative du projet au regard du sous-critère « insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain ». L'implantation du projet n'est pas optimale. En premier lieu, pour la partie concernée, elle n'est pas en adéquation avec ce qui est traditionnellement admis en zone d'habitat à caractère rural. En second lieu, elle ne tient pas compte du potentiel de développement de l'espace économique situé à l'arrière.

En définitive, l'Observatoire du commerce conclut en une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères de délivrance du volet commercial du permis.

4. CONCLUSION

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

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'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Waimes.

Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce