

AVIS n° 8

**Avis relatif à une demande de permis intégré pour
la construction d'un ensemble commercial d'une
SCN inférieure à 2.500 m² à Ans**

Avis adopté le 02/02/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition d'un ensemble commercial existant d'une SCN de 767,8 m ² pour y reconstruire un nouvel ensemble commercial d'une SCN de 1.739,5 m ² (augmentation de 971,7 m ² nets). Le projet comporte également la construction de 55 logements, un HoReCa et une cellule de bureaux.
<u>Localisation :</u>	Rue des Français, / 4430 Ans (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Liège. Le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats courants (équilibre) et semi-courants légers (équilibre).
<u>Demandeur :</u>	Why not Corner SPRL

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	8/01/2021
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	6/02/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal d'Ans

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.8.AV SH/cr1
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/ANS003/2020-0141
<u>Réf. SPW-Territoire :</u>	F0218/62003/PIC/2020-0141
<u>Réf. Communale :</u>	PINT 1-2020

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 construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 8 janvier 2021 ;

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 et de 2 représentants de la commune a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste à démolir un ensemble commercial comprenant 3 magasins en vue d'y établir un ensemble commercial de 5 cellules pour une SCN de 1.739 m² ; que 3 des 4 commerces actuellement présents sur le site y seront maintenus ; qu'il s'agira d'implanter un magasin alimentaire Bio fagne et une boulangerie « Le Théâtre du pain » ; que le projet prévoit également la création de logements, Horeca et bureaux ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Liège au SRDC ; que ledit SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

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>

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 Boncelles) 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 prévoit des achats courants (bassin de consommation de Liège, situation d'équilibre) et semi-courants légers (bassin de consommation de Liège, situation d'équilibre) ;

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

Considérant que le projet est situé 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 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 prévoit la démolition d'un ensemble commercial existant d'une SCN de 767,8 m² pour y reconstruire un nouvel ensemble commercial d'une SCN de 1.739,5 m² (augmentation de 971,7 m² nets). Le projet comporte également la construction de 55 logements, un HoReCa et une cellule de bureaux. Actuellement, il y a quatre magasins sur le site (la Halle de l'Artisan, la Halle Fleurie, Côté jardin ainsi que la Pharmacie des Français). Trois d'entre eux seront maintenus (la pharmacie avec extension de sa SCN ainsi que la Halle de l'artisan et la Halle fleurie tout deux avec diminution de leur SCN). En plus de ces trois magasins, deux cellules supplémentaires y seront ajoutées (Bio Fagnes pour une SCN de 806 m²) et le Théâtre du Pain (SCN de 324 m²).

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Ce dernier s'implante dans un milieu urbain. La rue des Français comprend des activités économiques dont de nombreux commerces et se localise à proximité de nodules commerciaux importants. L'Observatoire souligne que cette voirie est saturée mais que le projet à lui seul n'aggraverait pas significativement la situation. Par ailleurs, 3 des 5 magasins sont présents sur le site.

Parallèlement à cela, l'Observatoire apprécie que le site, actuellement vétuste et déstructurant, fasse l'objet d'une réhabilitation. Il regrette néanmoins l'importance du programme qui altère la respiration actuellement présente le long de la voirie et le manque d'espaces verts au sein 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 s'insère dans un contexte économique et commerciale existant. Il prévoit le maintien de trois magasins existants. En outre, deux enseignes supplémentaires sont prévues à savoir Bio Fagnes et le Théâtre du Pain (boulangerie). La commune d'Ans comprend une très bonne représentation de l'offre alimentaire (notamment le long de la rue des Français), toutes les chaînes de la grande distribution alimentaire y étant représentées. Selon l'Observatoire du commerce, les deux nouvelles enseignes projetées seront de nature à améliorer la mixité de cette offre commerciale. En effet, Bio Fagnes est une enseigne locale spécialisée dans la vente de produits, essentiellement alimentaires, issus de l'agriculture biologique. Le Théâtre du Pain est une boulangerie développée par un entrepreneur local et axée sur la production de produits de qualité. Ainsi l'Observatoire estime que le projet participe à la diversité de l'offre commerciale et à l'amélioration qualitative de celle-ci.

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

Selon le SRDC, le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats courants et semi-courants légers lequel présente, pour les 2 courants d'achats, une situation d'équilibre. A l'échelle du bassin liégeois, l'Observatoire estime que le projet n'aura pas d'impact, les commerces proposés étant d'une part existants et, d'autre part, pour Bio Fagnes et le Théâtre du Pain, des commerces de proximité.

L'Observatoire remarque que, selon le formulaire Logic, le projet ne s'insère pas un nodule commercial. Or, la rue des Français (N3) est un axe caractérisée par la présence de nombreuses activités économiques dont des commerces. Par ailleurs, la N3 permet de rejoindre des nodules commerciaux très polarisants (nodule d'Alleur ou encore du nodule secondaire de soutien d'agglomération) situés non loin du projet. Ainsi, même si les indicateurs socio-économiques ne sont pas optimaux en termes de revenus et de taux de chômage, le projet profitera d'une clientèle de passage importante.

Au vu de ses éléments, l'Observatoire du commerce estime 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'inscrit dans un environnement urbanisé comprenant essentiellement de la résidence et des activités économiques. Il est par ailleurs lui-même mixte puisque, outre les commerces envisagés, une cinquantaine d'appartements sont prévus. Les habitants de ces futurs logements pourront effectuer leurs achats journaliers dans les commerces proposés (pharmacie, alimentaire). Ainsi, il y a une complémentarité des fonctions. L'ajout de la fonction commerciale à l'endroit concerné est contrebalancé au sein même du projet.

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 projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur. Le projet est mixte (résidence et des commerces de proximité). La fonction résidentielle est prédominante par rapport à la fonction commerciale et l'architecture est représentative d'une fonction d'habitat. Ainsi, le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone et est compatible avec le voisinage et partant, respecte l'article D.II.24 du CoDT.

La commune, représentée à l'audition, indique qu'elle est favorable au projet, celui-ci permettant de réhabiliter un ensemble immobilier vétuste en vue de le rendre plus moderne et attractif. Ces travaux permettront d'éviter la création d'une friche supplémentaire le long de la rue des Français. L'Observatoire entend ces arguments et y adhère. Il regrette néanmoins que la commune ne dispose pas d'outil stratégique établissant une vision globale du développement commercial sur son territoire. Il l'encourage dès lors à réaliser un schéma communal de développement commercial.

Parallèlement à cela, l'Observatoire constate qu'actuellement le site procure une ouverture paysagère le long de la rue des Français. Le projet, développé en U avec d'importants gabarits vient fermer cette respiration et étouffer d'avantage la rue des Français, ce qui est dommageable selon l'Observatoire. En outre, les seuls espaces vierges de bâtiments sont destinés aux circulations ou aux parkings, lesquels sont très minéralisés. Il n'y a pas d'espaces verts et la végétation envisagée est quasi inexistante. Si l'Observatoire comprend les impératifs que le programme génère en termes de stationnement, il convient néanmoins de réaliser des projets s'intégrant dans leur environnement et respectant un équilibre entre urbanisation et végétalisation.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le projet permettra de générer 15 temps pleins et 7 temps partiels supplémentaires, soit un total de 22 emplois créés (20 équivalents temps plein). Après la réalisation du projet, le site emploiera 23 personnes à temps plein et 11 personnes à temps partiel, pour un total de 34 emplois (30 équivalents temps plein). L'Observatoire du commerce remarque qu'il y aura création nette d'emplois grâce à l'augmentation de la SCN mais également maintien de celui-ci par rapport à la situation existante.

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

Le volet commercial de la demande reprend des clauses types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce de se prononcer sur la compatibilité du projet par rapport à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet s'insère dans un contexte urbain. Il est localisé le long de la N3 qui constitue un axe structurant sur Ans et qui permet de rejoindre les autoroutes E25 et E42. Le site est également proche d'un nœud autoroutier important de l'agglomération liégeoise (échangeur de Loncin qui permet de distribuer le trafic vers plusieurs autoroutes).

Le site est également, de par sa localisation dans un tissu bâti et sa philosophie (appartements à l'étage), accessible à pied. Les habitants des logements pourront effectuer leurs achats journaliers dans les commerces prévus au rez-de-chaussée. La rue des Français bénéficie de trottoirs et présente plusieurs passages pour piétons. Le site est également desservi par les bus.

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 souterrain de 41 places pour les chalands. Des emplacements ont été prévus pour les futurs occupants des logements (en aérien 15 places et en souterrain 70 places). S'agissant d'une reconstruction dans un milieu urbain, il bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. L'Observatoire souligne néanmoins que la situation de la rue des Français en termes de mobilité n'est pas facile, celle-ci étant très souvent saturée. Néanmoins, le projet n'aggraverait pas cette situation structurelle de manière significative.

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. Il a cependant soulevé deux points d'attention : la saturation structurelle de la rue des Français et la conception du projet (fermeture de la respiration paysagère, minéralisation excessive). L'Observatoire du commerce conclut en une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

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 la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Ans.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce