

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.104

JH/CRi

Le 30 mars 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial à Rocourt (Liège)

Projet de construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste en la construction nouvelle d'un projet mixte reprenant un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 1.730 m², 16 appartements et un local dédié aux services. Pour l'activité commerciale, l'ensemble sera composé de 5 cellules :

- ✓ Aldi – Déménagement (environ 1 km) ;
- ✓ Renmans, une boucherie ;
- ✓ Eldi, électroménager ;
- ✓ un opticien ;
- ✓ un salon de coiffure.

Le site est situé à Rocourt (Liège) à proximité immédiate de l'autoroute E40 sur des terrains qui appartenaient à la SNCB.

Le projet requiert un permis intégré :

- ✓ un permis d'implantation commerciale pour la création d'un ensemble commercial ;
- ✓ un permis d'urbanisme pour la construction de l'ensemble commercial et des appartements.

Localisation : Chaussée de Tongres, 477-479-481, 4000 Liège, Province de Liège.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au SRDC :

Le projet est situé à Rocourt qui consiste, selon le SRDC, en un nodule de soutien de l'agglomération de Liège. Ce nodule est second dans le top des nodules commerciaux de l'agglomération de Liège. Il présente 80.000 m² de surface de vente active et 220 commerces actifs.

Le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de l'agglomération de Liège :

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-Ile)
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 pressions frontalières notamment au niveau du Limbourg flamand
Équilibre transfrontalier avec les agglomérations commerciales de Maastricht et Aachen	

Pour l'agglomération de Liège, le SRDC effectue les recommandations suivantes :

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.

Pour les nodules de soutien d'agglomération, le SRDC effectue les recommandations suivantes :

- ✓ Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération ;
- ✓ Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations et limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun ;
- ✓ Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations.

Rocourt est repris en centre de bassins pour les achats de type alimentaires, semi-courants légers et semi-courants lourds.

Demandeur : Benelux Masterbuilders.

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales.

Référence légale : Article 48, § 4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015 et article 42, §4, de 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 et du Livre Ier du Code de l'environnement.

Date de réception du dossier : 11 avril 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 11 mai 2016

Autorités compétentes : Commission de recours sur les implantations commerciales.

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 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'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 une construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un ensemble commercial à Rocourt (Liège) transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 11 avril 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 mai 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur et des représentants de la commune de Liège a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en la construction nouvelle d'un ensemble commercial (1.730 m² net) et de 16 appartements ;

Considérant que le projet se localise à Rocourt (commune de Liège) ; que le projet se situe en nodule de soutien de l'agglomération de Liège au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que la commune de Liège a refusé la demande de permis intégré ; que le demandeur a introduit un recours à l'encontre du permis délivré auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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 ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter une construction nouvelle visée par le projet. Il estime que le projet n'est pas cohérent par rapport au SRDC qui souligne pour l'agglomération de Liège, qu'il n'est pas nécessaire de développer de nouveaux nodules de type alimentaire. Il recommande le renouvellement et la rénovation des équipements au sein des nodules de type « soutien d'agglomération ». A ce titre, le projet se situe en position excentrique dans un nodule de type « soutien d'agglomération » et concerne une nouvelle construction plutôt qu'un renouvellement d'équipements déjà existants.

Par ailleurs, le projet concerne en partie le déménagement des enseignes Aldi et Eldi d'Ans vers Rocourt. Or, suite à l'audition du demandeur, il apparaît qu'aucun projet de réoccupation ou de réaffectation n'est prévu dans la cellule qui serait laissée vide par l'enseigne « Aldi » à Ans. L'Observatoire du commerce estime dès lors que le projet contribue à développer sur la commune d'Ans un chancre commercial.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- *Favoriser la mixité commerciale*

Le projet consiste à l'implantation d'un ensemble commercial de 5 cellules et de 16 appartements localisés Chaussée de Tongres à Rocourt, à proximité immédiate de nombreux projets de construction d'appartements déjà réalisés ou en cours. L'ensemble commercial se localisera donc dans une zone relativement peuplée. L'Observatoire estime que la mixité commerciale sera garantie dans la mesure où, en plus d'un Aldi, un opticien, une boucherie, un salon de coiffure et un magasin d'électroménager s'implanteront dans l'ensemble commercial prévu par le projet.

L'Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

L'Observatoire estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

- *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. L'Observatoire estime que les bâtiments tels que prévus par le projet s'intègrent relativement bien dans cette partie du territoire communal liégeois.

Toutefois, l'Observatoire considère que le projet n'est pas cohérent par rapport au SRDC. En effet, ce dernier souligne, pour l'agglomération de Liège, qu'il n'est pas nécessaire de développer de nouveaux nodules de type alimentaire. Il recommande le renouvellement et la rénovation des équipements au sein des nodules de type « soutien d'agglomération ». A ce titre, le projet se situe dans un nodule de type « soutien d'agglomération » et concerne une nouvelle construction plutôt qu'un renouvellement d'équipements déjà existants.

Par ailleurs, la principale cellule commerciale de l'ensemble commercial sera occupée par l'enseigne Aldi. Le projet prévoit que ce magasin déménage depuis la rue des Français à Ans. L'audition du demandeur a permis de constater qu'aucune réaffectation ou réoccupation du bâtiment actuellement occupé par Aldi n'est prévue. L'Observatoire ne peut souscrire au fait qu'un projet contribue à développer un chancre commercial.

L'Observatoire considère dès lors que ce critère n'est pas rencontré.

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

L'Observatoire considère que le projet n'est pas cohérent par rapport au schéma de développement commercial de la commune de Liège. Ce dernier spécifie qu'il ne faut pas encourager de nouvelles extensions ou de nouvelles constructions à Rocourt. Il met également en évidence que la Ville de Liège ne souhaite pas le développement de surfaces commerciales alimentaires dans cette partie du territoire.

L'Observatoire estime donc que le projet ne s'insère pas dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain liégeois. Il considère, dès lors, que ce sous-critère n'est pas rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

L'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré dans la mesure où l'ensemble commercial permettra de créer de nouveaux emplois et de sécuriser l'emploi existant dans l'actuel Aldi.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

L'Observatoire estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Au vu de la localisation du projet et bien que le site soit accessible par les modes doux et les transports en commun, l'Observatoire constate que la grande majorité des chalands se déplaceront vers cette nouvelle construction commerciale en voiture. L'Observatoire conclut donc que la mobilité engendrée par ce projet ne peut pas être qualifiée de « durable ».

L'Observatoire estime, dès lors, que ce sous-critère n'est pas rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

En termes d'accessibilité, le projet prévoit un parking suffisamment dimensionné pour accueillir les clients. Bien que la Chaussée de Tongres connaisse certains problèmes de fluidité du trafic, l'Observatoire estime que le projet, localisé au-delà du carrefour avec la rue de Français, n'engendrera pas de problèmes supplémentaires.

Quand bien même un problème d'accessibilité serait objectif, l'audition du demandeur a permis de constater qu'il serait prêt à assumer pleinement la charge financière d'un éventuel rond-point en face du projet.

L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les critères de délivrance « *Protection du consommateur* » et « *Politique sociale* » sont favorables.

Le critère « *Contribution à une mobilité durable* » est davantage mitigé. L'Observatoire estime que le sous-critère de délivrance « *Accessibilité sans charge spécifique* » est rencontré dès lors que le demandeur prendrait à son compte les différents aménagements supplémentaires nécessaires pour le montage de son dossier. Par contre, l'Observatoire estime que le sous-critère de délivrance « *Mobilité durable* » n'est pas rencontré dans la mesure où le projet est une nouvelle construction se localisant à un endroit où la grande majorité des chalands devront utiliser leur voiture pour s'y rendre.

Enfin, le critère de délivrance « *Protection de l'environnement urbain* » n'est pas rencontré. En effet, le projet s'écarte à la fois du schéma régional de développement commercial et du schéma de développement commercial de la commune de Liège.

4. Conclusion

Défavorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur la construction nouvelle d'un ensemble commercial à Rocourt (Liège).



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce