

AVIS

Nos réf. : OC/15/AV.13

SH/CRi

Le 9 novembre 2016

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale concernant une cellule de l'ensemble commercial « Roua Shopping Center »

Modification importante de la nature de l'activité commerciale (équipement de la personne à la place d'ameublement)

Breve description du projet

<u>Projet :</u>	Modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule de 650 m ² dans un ensemble commercial d'une superficie commerciale nette de 7.809 m ² . Le projet prévoit que la cellule actuellement dédiée à de l'ameublement soit affectée à du textile.
<u>Localisation :</u>	Rue de Bruxelles, n°10/11, 4340 Awans Province de Liège
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone d'activité économique
<u>Situation au SRDC :</u>	Pour les achats de type semi-courant léger, Awans se situe dans le bassin de consommation de Liège. Le Roua Shopping Center dans lequel le projet est envisagé est situé dans le nodule de Hognoul qui est classé en tant que nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd pour l'agglomération de Liège.
<u>Demandeur :</u>	CCH Mode

Contexte de l'avis

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Référence légale :</u>	Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier :</u>	21 septembre 2016
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	19 novembre 2016
<u>Autorités compétentes :</u>	Fonctionnaire des 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 l'historique du dossier ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule située au sein du « Roua Shopping Center » transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par le secrétariat de ce dernier le 21 septembre 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 octobre 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur, de deux représentants de BMB ainsi que de deux représentants de la commune d'Awans a eu lieu ce même jour ; que l'avis a été approuvé le 9 novembre 2016 ;

Considérant que le projet consiste à modifier la nature commerciale d'une cellule de 650 m² dans un ensemble commercial d'une SCN de 7.809 m² ; que le projet prévoit que la cellule initialement dédiée à de l'ameublement soit affectée à du textile ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération liégeoise au schéma régional de développement commercial ; que celui-ci met en évidence les forces et faiblesses de l'agglomération ; qu'il effectue également des recommandations pour cette agglomération à savoir :

- « *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 Bonnelles) 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 l'objet de la demande se situe dans le nodule de Hognoul, spécialisé en équipement semi-courant lourd au SRDC ; que, pour ce type de nodule, ledit SRDC émet les recommandations suivantes :

- « *Conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger »*
- *Favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes » ;*

Considérant que des achats de type semi-courant léger sont envisagés dans le cadre du projet ; que, selon le SRDC, la commune d'Awans fait partie du bassin consommation de Liège pour ce type d'achats (54 communes) ; que ce bassin présente, selon le SRDC, une situation d'équilibre pour ce type d'achats ;

Considérant que la demande a déjà fait l'objet d'une décision ; que, dans le cadre de l'instruction de la demande réalisée en première instance, l'Observatoire du commerce a émis un avis défavorable sur le projet (réf. OC/15.AV.13) ; que le fonctionnaire des implantations commerciales a autorisé, sous conditions, la modification importante de la nature de l'activité commerciale sollicitée en date du 19 janvier 2016 ;

Considérant que la Commune d'Awans a introduit un recours auprès de la Commission de recours des implantations commerciales à l'encontre du permis délivré par le fonctionnaire des implantations commerciales ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée lequel a réitéré l'avis défavorable émis en première instance (réf. OC/16/AV.49) ; que la Commission de recours a refusé le permis en date du 19 mai 2016 ; qu'il ressort de l'audition tenue le 17 octobre 2016 devant l'Observatoire du commerce que cette décision fait l'objet d'un recours au Conseil d'état ;

Considérant que la présente demande est identique à celle introduite en 2015 si ce n'est que le demandeur est CCH Mode, lequel a entre temps acquis le bâtiment concerné par la demande, et non plus la société Benelux Masterbuilders ;

Considérant que, selon l'Observatoire du commerce, le dossier ne comporte pas de nouveaux éléments significatifs qui pourraient justifier qu'il revoit sa position ; 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 confirme l'avis défavorable précédemment émis en y apportant quelques précisions :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Dans son premier avis, l'Observatoire du commerce indiquait qu'il était favorable sur « *l'opportunité d'implanter un commerce à l'endroit concerné afin de combler une cellule commerciale vide depuis plus d'un an. Le Roua Shopping Center est existant et est situé dans une polarité* ».

L'Observatoire du commerce confirme cet avis en précisant néanmoins qu'un magasin proposant du semi-courant léger ne peut être admis à l'endroit considéré. Le projet ne répond pas au prescrit du schéma régional de développement commercial et ce, à plusieurs égards. D'abord, il s'implante dans l'agglomération de Liège, le SRDC recommande notamment, pour cette agglomération, de « *conserver, voire renforcer la spécialisation des nodules de type « spécialisé dans l'équipement lourd* ». Les modifications importantes de la nature de l'activité commerciale successivement autorisées dans le Roua Shopping Center ont pour effet d'opérer un changement du mix commercial au départ axé sur du semi-courant lourd type (semi-courant lourd vers semi-courant léger). L'Observatoire considère que le projet Color Code est de nature à conforter et à renforcer une situation non conforme au SRDC. Ce dernier effectue des recommandations en ce qui concerne les nodules spécialisés en équipement lourd à l'instar de celui d'Hognoul. Il s'agit notamment d'éviter d'y développer du semi-courant léger. Le projet est en nette contradiction avec cette recommandation. Le dossier ne comporte pas d'élément pertinent justifiant que le projet Color Code présente des spécificités qui permettent de justifier un écart par rapport au SRDC ainsi que cela est imposé par la législation relative aux implantations commerciales.

Il ressort en outre de l'audition que des contacts ont été pris entre le demandeur et la commune préalablement à l'introduction de la première demande de permis. Cette dernière a confirmé sa volonté de ne favoriser que les achats de type semi-courant lourd dans le Roua Shopping Center.

En conclusion, l'Observatoire du commerce est favorable pour l'occupation de la cellule vide par un autre commerce mais à la seule condition que celui-ci propose du semi-courant lourd, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Il estime qu'il n'est pas opportun de développer une enseigne proposant un autre type d'achat à l'endroit concerné.

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

1. La protection du consommateur

Le projet s'inscrit dans un complexe commercial existant (Roua Shopping Center) qui était prévu initialement pour du semi-courant lourd. Le permis socio-économique a été modifié à 4 reprises ce qui a engendré la multiplication de cellules offrant des produits semi-courants légers.

- Favoriser la mixité commerciale

L'Observatoire du commerce estime que l'impact du projet est fonction de l'échelle à laquelle on se place. Il considère qu'au niveau du nodule commercial le projet a un impact négatif en termes de mixité commerciale. Le Schéma Régional de Développement Commercial prévoit du semi-courant lourd à cet endroit. En outre, l'objectif de la commune est de conserver la spécialisation du nodule en équipement lourd, ce qui est conforme au SRDC ; elle souhaite stopper le phénomène de glissement d'achats semi-courants lourds vers du semi-courant léger.

L'Observatoire considère, au vu des éléments figurant dans le dossier administratif, que le projet Color Code, pris isolément, n'aura qu'un faible impact au-delà du nodule (échelle communale ou supra-communale). Cependant, la mutation progressive, du Roua Shopping Center vers du semi-courant léger, à laquelle participe le projet, peut s'avérer problématique. Il convient de souligner que le projet se situe dans l'agglomération de Liège pour laquelle le SRDC recommande de « *conserver, voire renforcer la spécialisation des nodules de type « spécialisé dans l'équipement lourd* ».

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas 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

L'Observatoire indique, dans son premier avis sur le projet, que « *le projet s'inscrit dans un bâtiment existant présentant une fonction commerciale. Par conséquent, l'Observatoire considère qu'il ne présente pas d'impact en termes de rupture d'équilibre sur les fonctions urbaines.*

Par ailleurs, il ressort de l'audition du demandeur que la cellule concernée par la demande est inoccupée depuis environ 1 an. L'Observatoire estime qu'il convient de prévoir une activité dans l'espace vide afin d'éviter l'installation d'une friche commerciale ».

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

L'avis émis par l'Observatoire lors de la précédente demande, identique en tout point à celle-ci, indique qu'il « (...) ressort clairement des éléments figurant dans le dossier (cf. annexe 10) que la commune d'Awans souhaite le développement et le maintien d'une activité commerciale liée à de l'ameublement. Ce souhait est motivé par la présence d'une grande surface spécialisée en la matière (IKEA) qui peut contribuer, en tant que locomotive, à la pérennité de ce type de magasin. Par ailleurs, le SRDC indique que le projet se situe dans un nodule spécialisé en équipement lourd. Il prévoit dans ce cas de « conserver la spécialisation en "équipement semi-courant lourd" de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de "l'équipement semi-courant léger"³. Par conséquent, le projet qui fait l'objet de la demande (textile) n'est pas conforme d'une part, à la volonté communale et, d'autre part, au SRDC qui préconisent tous deux de l'ameublement ou plus largement de l'équipement de la maison. Il faut cependant préciser que même si le SRDC a valeur indicative, il n'en demeure pas moins que tout écart à ses objectifs et recommandations doit être motivé ». A nouveau le dossier ne précise pas quelles seraient les spécificités du projet Color Code qui seraient de nature à justifier un écart par rapport au SRDC.

L'avis de 2015, confirmé en recours, énonce encore qu'il « (...) convient de faire remarquer que les représentants de la commune réitèrent leur souhait de prévoir de l'ameublement à l'endroit concerné par la demande lors de l'audition. Ils précisent également qu'ils ont l'intention de la formaliser au travers d'un rapport urbanistique et environnemental. L'Observatoire du commerce encourage cette démarche et recommande qu'un schéma communal de développement commercial soit établi afin que la ligne de conduite communale en la matière soit clairement posée. En effet, au vu de l'historique du dossier et, notamment, des modifications successives de l'autorisation commerciale, l'Observatoire considère que la position communale peut prêter à confusion et qu'une orientation politique globale mériterait d'être à l'avenir clairement définie ». L'Observatoire du commerce n'entend pas remettre en cause cette position et constate que le projet ne s'inscrit pas dans les projets locaux de développement.

En conclusion, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Dans son avis précédent, l'Observatoire indique qu'il « (...) ressort de l'audition du demandeur que l'ancien exploitant employait 2 ETP. Dans la mesure où la cellule est actuellement vide, il n'y a pas de travailleurs sur les lieux. Il ressort de la demande de permis d'implantation commerciale que l'enseigne destinée à s'implanter sur le site prévoit d'engager 5,3 ETP. L'Observatoire du commerce constate que le solde en termes de création d'emploi est positif ». Les données figurant dans le dossier de la nouvelle demande sont les mêmes que celles figurant dans la précédente, ainsi l'Observatoire maintient sa position.

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

Dans son avis OC/2015.AV.13, l'Observatoire du commerce constatait que Color Code propose des contrats à durée indéterminée à ses collaborateurs. Il concluait que les engagements pris dans le cadre des contrats individuels de travail soient pleinement respectés par les parties (employeur et travailleurs). Il n'y a pas lieu, en l'absence d'élément nouveau sur cet aspect, de changer de position.

³ Cf. SRDC, Il. 1 Recommandations générales par type de nœuds, p. 87.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

L'avis du 1^{er} décembre 2015 indique que « le projet se situe à proximité d'une autoroute et à front d'une nationale (RN3) longée par une piste cyclable. Il y a un arrêt de bus près du site. Au regard des éléments dont il dispose, l'Observatoire conclut que le sous-critère mobilité durable n'est pas rencontré dans la mesure où d'une part, le projet ne favorise pas la proximité avec une fonction d'habitat et, d'autre part, ne promeut pas l'usage des modes de déplacement doux ».

L'Observatoire réitère sa position dans la mesure où la situation des lieux n'a pas changé. Il convient de préciser que le Roua Shopping Center constitue le modèle type d'ensemble commercial dont la conception est axée sur le tout à la voiture. Il est peu probable que les chalands s'y rendent autrement qu'en automobile (implantation le long d'un axe de circulation important dans une zone périphérique).

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

L'avis OC/2015.AV.13 de l'Observatoire du commerce indique que « le terrain sur lequel est implanté le shopping center est partiellement inscrit en zone d'activités économiques au plan de secteur et à proximité de grands axes de circulation. Cette situation résulte de la conception originelle du projet et n'est plus en adéquation avec la politique d'implantation souhaitée à l'heure actuelle.

Il ressort de l'audition que l'accès au site est problématique. Plus précisément, l'absence de vision globale (pas de cheminement en boucle) en ce qui concerne les circulations dans le Roua Shopping Center engendre un stationnement anarchique le long de la RN3. Par ailleurs, les emplacements de parking situés à proximité de la cellule concernée sont régulièrement saturés. Selon l'Observatoire du commerce, le changement de nature commerciale proposé entraînera un accroissement de flux de circulation. En effet, le nombre de clients potentiels pour du textile est plus important que pour de l'ameublement. Au vu de ces éléments, l'Observatoire constate qu'aucune solution n'est apportée par le demandeur afin de compenser l'augmentation de circulation générée par son projet. Il conclut que le critère mobilité durable n'est pas rencontré ».

Il ressort en outre de l'audition tenue le 17 octobre 2016 devant l'Observatoire qu'un restaurant Huggy's Bar (non soumis au décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales) est attendu dans le complexe « Roua » et, plus spécifiquement, dans un bâtiment situé en face de la cellule concernée par la demande. Selon l'Observatoire, l'enseigne de restauration risque d'accentuer les problèmes de circulation et de parage sur le site.

L'Observatoire fait également remarquer que la saturation du parking observée à proximité du projet est sans doute liée à un manque de réflexion en ce qui concerne son articulation avec les cellules commerciales du Roua Shopping Center. Il constate qu'une « étude de mobilité » figure au dossier, réalisée par un des administrateurs de la société de promotion à l'origine du Roua. L'Observatoire n'entend pas s'y fier dans la mesure où, d'une part, elle n'a pas été réalisée par un organisme indépendant et, d'autre part, des documents contradictoires sont fournis par la commune.

L'Observatoire remarque enfin que le dossier indique que « (...) le promoteur immobilier a financé la création d'un îlot central directionnel ». Il s'étonne de ne pas voir clairement apparaître cet aménagement dans les plans et documents qui lui ont été fournis.

Dans la mesure où aucun élément significatif nouveau n'est apporté par rapport au précédent dossier, l'Observatoire réitère sa position négative pour ce sous critère.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

Selon l'avis émis par l'Observatoire du commerce lors de l'instruction du dossier en première instance, celui-ci « (...) estime que le critère mobilité durable et ses deux sous-critères sont nettement défavorables. Il ne peut donc émettre une évaluation globale positive. Néanmoins, il considère que des solutions sont envisageables afin que ledit critère soit rencontré (optimisation des flux, organisation des circulations sur le site, accroissement de l'offre de stationnement, etc.). Ainsi, si des adaptations pertinentes étaient proposées, l'évaluation globale pourrait être révisée ». Dans la mesure où la présente demande est identique à la précédente et qu'aucune solution pertinente n'est avancée en matière de mobilité sur le site, l'Observatoire réitère cette position défavorable.

Par ailleurs, le projet n'est pas conforme au SDRC. Le demandeur ne fournit dans son dossier aucun élément qui justifie le choix d'implanter du textile à la place de semi-courant lourd (ameublement). L'Observatoire rappelle que l'article 24 du décret du 5 février 2015 prévoit qu'un permis d'implantation commerciale « peut s'écarter des objectifs et des recommandations du SRDC moyennant une motivation démontrant que les écarts ne compromettent ni les objectifs ni les éléments essentiels du schéma qui concernent le projet et que ce dernier présente des spécificités qui justifient les écarts ». Une telle démonstration n'a pas été réalisée en l'espèce que ce soit dans le dossier introduit en 2015 ou dans celui qui fait l'objet du présent examen par l'Observatoire du commerce. Ainsi, à défaut d'éléments significatifs nouveaux dans le cadre de la présente demande, l'Observatoire confirme sa précédente position défavorable.

4. Conclusion

Bien que favorable à l'opportunité de combler une cellule vide à condition qu'il s'agisse d'équipement semi-courant lourd à l'endroit concerné, l'Observatoire du commerce émet, dans l'état actuel du dossier, un **avis défavorable** sur la modification de la nature commerciale demandée aux motifs que d'une part, l'écart par rapport au SRDC n'est pas clairement motivé dans le dossier et que d'autre part, le critère « contribution à une mobilité durable » est insatisfaisant.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce