

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.265

SH/Cri

Le 22 novembre 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial à Sprimont

Construction d'un ensemble commercial, extension d'une cellule existante pour une SCN totale de 1.375 m² et construction de 14 appartements

Brève description du projet

| | |
|---------------------------------------|---|
| <u>Projet :</u> | Un permis intégré est sollicité : <ul style="list-style-type: none">- <i>volet commercial</i> : un magasin de chaussures « Marques à suivre » d'une SCN de 395 m² existe sur le bien. S'agissant d'une SCN inférieure à 400 m², un permis socio-économique n'était pas requis. La demande vise à augmenter la SCN de ce magasin pour la porter à 575 m² (+180 m²). Il s'agit d'implanter deux magasins supplémentaires : une enseigne Bio Fagnes (alimentation biologique) et un magasin de décoration (enseigne inconnue) ;- <i>volet urbanisme</i> : le projet implique la construction des surfaces commerciales mais également de 14 appartements (1 ou 2 chambres), le tout dans un volume unique et pour une surface brute de 1.204 m². La surface totale construite sera de 2.682 m². |
| <u>Localisation :</u> | Rue d'Aywaille,2 4140 Gomzé-Andoumont (Sprimont) - Province de Liège. |
| <u>Situation au plan de secteur :</u> | Zone d'habitat. |
| <u>Situation au SRDC :</u> | Le projet ne se situe pas dans un nodule commercial. Le projet prévoit des achats de type alimentaire et de type semi-courant léger. Pour les achats courants, la commune de Sprimont se situe dans le bassin de consommation d'Aywaille (29 communes, situation de forte suroffre). Pour les achats de type semi-courant léger, la commune de Sprimont se situe dans le bassin de consommation de Liège (situation d'équilibre). |
| <u>Demandeur :</u> | IMMO Beaufays |

Contexte de l'avis

| | |
|---|--|
| <u>Saisine :</u> | Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué. |
| <u>Référence légale :</u> | Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. |
| <u>Date de réception du dossier :</u> | 8 novembre 2016 |
| <u>Échéance du délai de remise d'avis :</u> | 6 décembre 2016 |
| <u>Autorité compétente :</u> | Collège communal de Sprimont. |

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 conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial et l'extension d'une cellule existante transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 8 novembre 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 novembre 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur, lequel est accompagné de son conseil, a eu lieu ce même jour ; que la Commune de Sprimont y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représentée ;

Considérant que la demande vise à étendre un magasin de chaussures, à construire de nouvelles surfaces commerciales pour une SCN totale de 1.375 m² et à édifier 14 appartements ;

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre du projet ; que pour ce type d'achat, la commune de Sprimont se situe dans le bassin de consommation d'Aywaille (29 communes, situation de forte suroffre) ; que l'objet prévoit également des achats de type semi-courant léger ; que pour ce type d'achat, la commune de Sprimont se situe dans le bassin de consommation de Liège (situation d'équilibre) ;

Considérant que la commune de Sprimont n'est pas reprise dans l'une des agglomérations reprises par le SRDC ; que projet n'est repris dans un nodule ;

Considérant que la commune de Sprimont dispose d'un schéma de structure communal en vigueur depuis le 20 juin 2005 ; que le projet se situe en zone résidentielle de transition audit schéma ;

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 ; 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

Le projet se situe sur le long d'une nationale de transit (N30 reliant Liège à Aywaille), à l'écart de tout centre villageois. Il s'agit d'étendre un magasin de chaussures existant mais également de créer deux cellules commerciales, l'une destinée à accueillir un supermarché « Bio » et l'autre un magasin de décoration. Parallèlement à cela, 14 appartements seront créés. Un permis socio-économique a été octroyé en 2014, l'une des surfaces devant accueillir un magasin d'électroménager (semi-courant lourd). Il ressort de l'audition que le magasin pressenti pour occuper la cellule de 650 m² s'est désisté, le projet prévoit des achats de type courant à la place.

D'un point de vue procédural, l'Observatoire s'étonne de ce que le bâtiment concerné par la demande soit à un stade avancé de construction. Si des permis ont été octroyés, il n'en demeure pas moins que des modifications sont sollicitées. Il conviendrait à tout le moins de s'assurer que les travaux réalisés sont (ou seront) en adéquation avec les permis octroyés.

En ce qui concerne le fond du dossier, l'Observatoire du commerce comprend que le magasin de chaussures souhaite s'étendre. Dans la mesure où l'extension sollicitée n'est pas excessive (SCN 180 m²), il estime que cette partie de la demande est admissible. Par contre, il considère que l'établissement d'une surface alimentaire (couplée avec du semi-courant léger) serait de nature à contribuer à la création d'une nouvelle polarité commerciale totalement inopportune compte tenu de la situation des lieux (localisation le long d'une route de transit à l'écart de tout centre villageois, dangerosité de la circulation, etc.). Il considère que la concrétisation du projet constituerait un précédent dont la conséquence serait le développement d'une polarité commerciale périphérique induite par l'addition successive de petits complexes en bordure de nationale, ce qui est contraire à l'objectif de relocalisation des commerces au sein des villes et villages prônée par la Région wallonne.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, défavorable en ce qui concerne l'opportunité du projet.

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*

Selon le vade-mecum, les objectifs de ce sous-critère sont de :

- « *favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd) ;*
- *maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »*¹.

Le projet, qui n'est pas situé dans un nodule commercial, implique l'extension d'un magasin existant ainsi que, notamment, l'implantation d'un supermarché alimentaire. Il contribue à favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires.

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

¹ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du vade-mecum que les objectifs de ce sous-critère sont :

- « de promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour un certain type d'achat (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd) ;
- d'éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné »².

Le projet se situe soit dans le bassin de consommation d'Aywaille (alimentaire) soit dans celui de Liège (semi-courant-léger) pour lesquels le SRDC n'a pas identifié de sous-offre. L'Observatoire du commerce estime qu'il n'est pas opportun de voir se développer un nouveau nodule commercial à l'endroit concerné. Cependant, le projet à lui seul n'est pas de nature à engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande et à terme à entraîner le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné.

L'Observatoire du commerce estime que, en l'état, ce sous critère est respecté.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le vade-mecum indique 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 villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâti, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat ».

Le projet se situe dans un contexte résidentiel de type pavillonnaire (habitat 4 façades sur des parcelles d'une superficie importante) et périphérique aux centres villageois. Si ce n'est le magasin « Marques à suivre », une pharmacie et une station service, le contexte immédiat proche semble ne pas présenter d'autres fonctions. La localisation excentrée de la zone résidentielle implique qu'il convient d'y établir de l'habitat uniquement.

L'Observatoire du commerce estime que l'implantation d'une surface alimentaire à l'endroit concerné n'est pas adéquate. Ainsi que cela a été mentionné, il pourrait s'agir d'un précédent de nature à contribuer au développement de commerces périphériques et implantés de manière linéaire qui serait de nature à déformer les centres villageois.

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

² SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 83 – 84.

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

Le vade-mecum énonce que « *l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.)* »³. Il indique également que l'un des objectifs de ce sous-critère est « *d'optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tout types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti* »⁴.

Le bâtiment concerné par la demande se situe en zone d'habitat au plan de secteur. L'article 26 du CWATUP indique que les activités de distribution y sont admises mais à condition que la destination générale de la zone ne soit pas mise en péril et que le projet soit compatible avec le voisinage. L'Observatoire craint que l'autorisation d'un ensemble commercial à cet endroit ne soit le catalyseur d'un développement commercial intense de nature à mettre en péril, à terme, la vocation résidentielle de la zone. Il convient de préciser que l'implantation projetée se situe dans un contexte urbanisé peu dense et est excentrée par rapport aux centres villageois. En outre, le projet ne semble pas conforme au schéma de structure communal (projet en zone résidentielle de transition visant à améliorer la structure du territoire en limitant les constructions périphériques entre les noyaux d'habitat) et ne s'inscrit pas dans le principe de centralité des fonctions établi par le SDER.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne respecte pas ce sous-critère.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Il ressort du dossier administratif que le nombre d'emplois total qui serait exercés sur le site serait de 17 (9 personnes en équivalent temps plein et 8 personnes à temps partiel). Des engagements supplémentaires pourraient être effectués si les perspectives financières et l'évolution du chiffre d'affaire le permettent. Le demandeur indique également que les emplois seront créés, il ne s'agit pas de transfert.

L'Observatoire estime que l'objet de la demande respecte ce sous-critère.

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

Il ressort du dossier administratif que le promoteur du site est attentif et veille de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation en matière de protection du consommateur par les enseignes présentes au sein du magasin. Par ailleurs, le bâtiment sera neuf et bénéficiera d'équipements modernes et sécurisés.

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

³ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

⁴ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le vade-mecum indique que « ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :

- favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;
- promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.

Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfait au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture ».

Le projet est localisé le long d'une nationale qui constitue un axe de transit (N30 Liège – Aywaille). Il est situé dans un contexte relativement rural, caractérisé par des lotissements. Par ailleurs, la ligne 65 dessert l'endroit mais présente une fréquence de passage relativement faible (cf. site TEC). L'Observatoire du commerce, au vu de ces éléments et de la configuration des lieux, estime que le projet constitue l'exemple type du modèle du tout à la voiture (milieu périurbain voire rural, implantation en périphérie avec parking, commerce alimentaire vers lequel les chalands se rendent essentiellement en voiture, etc.).

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne respecte pas ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le vade-mecum indique que « trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement »⁵.

Le site est facilement accessible en voiture, par la N30 qui relie Liège à Aywaille et qui constitue une route de transit. La voirie est adaptée par rapport au trafic qui résulterait de la nouvelle activité commerciale. En outre, l'Observatoire du commerce estime que le projet prévoit du stationnement en suffisance et rejoint en ce sens l'argumentaire développé par le demandeur à cet égard (cf. p. 56 du dossier).

Par contre, l'Observatoire du commerce souligne que le projet sera de nature à générer des entrées et sorties régulières de véhicules vers la N30, ce qui peut s'avérer problématique en matière de sécurité routière. Il s'étonne de ne pas voir, dans les documents qui lui ont été transmis, de recommandations qui auraient été faites par les autorités locales ou des propositions d'aménagement pour entrer, sortir ou circuler sur le site et rejoindre une route à grande vitesse. Il estime par conséquent que le projet tel qu'il est présenté est de nature à engendrer des problèmes de sécurité.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que ce sous-critère n'est pas respecté.

⁵ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce attire l'attention sur le fait que les travaux sont en cours de réalisation. Même si des permis ont été octroyés, il convient d'être attentif à ce que la construction ainsi que l'exploitation commerciale soient conformes aux permis délivrés.

Pour ce qui a trait au volet commercial de la demande, l'Observatoire du commerce a émis un avis défavorable sur l'opportunité générale du projet. S'il estime que l'extension du magasin de chaussures est admissible dans la mesure où celui-ci existe, il considère que développer davantage de cellules commerciales à cet endroit n'est pas opportun. Cela reviendrait à créer un précédent risquant d'entraîner la création d'une nouvelle polarité commerciale totalement inopportune dans un contexte périurbain et éloigné des centres-villes ou de villages. En outre, l'Observatoire a également émis une position défavorable pour les critères de protection de l'environnement urbain et de mobilité durable.

L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale **négative** du projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où 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 un **avis défavorable** pour la construction d'un ensemble commercial à Sprimont.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce