

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.131

JH/CRi

Le 1^{er} juin 2016

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un magasin « Kruidvat » et d'un magasin « Cash Express » à Liège

Projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule dans un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet consiste en la modification importante de la nature commerciale d'une cellule d'un ensemble commercial situé à Grivegnée (Liège). Cette cellule de 850 m², autrefois occupée par « JBC », est scindée en deux cellules pour être occupée par Kruidvat, 350 m², et Cash Express, 500 m². Le projet ne concerne pas une relocalisation de ces deux enseignes.

Localisation : Rue Servais Malaise 29-31 Grivegnée, Province de Liège.

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte.

Situation au SRDC :

Le projet est situé à Bois-de-Breux qui consiste, selon le SRDC, en un nodule alimentaire au sein de l'agglomération liégeoise. Ce nodule présente 13.000 m² de surface de vente active et 47 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 pression frontalière 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 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.

Demandeur : Retail Estates.

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales.

Référence légale : Article 38 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 27 avril 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 26 juin 2016

Autorité compétente : 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 1er 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 d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule dans un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Liège transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 27 avril 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 1^{er} juin 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du bureau d'étude « Geoconsulting » et des représentants du demandeur a eu lieu ce même jour, que la commune de Liège a été invitée mais s'est excusée ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature commerciale d'une cellule d'un ensemble commercial situé à Grivegnée (Liège) ; que cette cellule de 850 m², autrefois occupée par « JBC », est scindée en deux cellules pour être occupée par Kruidvat, 350 m², et Cash Express, 500 m² ; que le projet ne concerne pas une relocalisation de ces deux enseignes ;

Considérant que le projet se localise à Bois-de-Breux (Liège) qui consiste, selon le SRDC, en un nodule alimentaire au sein de l'agglomération liégeoise ; que ce nodule présente 13.000 m² de surface de vente active et 47 commerces actifs ;

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 favorable en ce qui concerne l'opportunité de modifier la nature commerciale d'une cellule dans un ensemble commercial à Bois-de-Breux à Liège. Il apprécie que la cellule vide depuis plus d'un an soit scindée en deux parties et réoccupée par deux enseignes différentes. Il apparaît par ailleurs que le projet ne concerne pas un transfert d'activité mais bien l'implantation de deux nouveaux commerces appartenant chacun à une chaîne de magasins.

L'Observatoire du commerce souligne que le projet est cohérent avec le Schéma Régional de Développement 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 propose l'arrivée de deux nouvelles enseignes, non présentes pour le moment sur le site. Celui-ci favorise donc l'accès à de nouveaux prestataires, s'accompagnant d'une offre commerciale plus variée et plus étendue.

Par rapport à l'offre actuelle du site, le projet permettra également d'apporter plus de poids à l'équipement semi-courant lourd via Cash Express.

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

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

Le SRDC classe le nodule de Bois-de-Breux en nodule alimentaire. Le projet ne prévoit pas de développer davantage le nodule déjà en place, s'agissant de la réaffectation d'une cellule commerciale déjà bâtie. Le projet ne semble pas entrer en contradiction avec les recommandations du SRDC pour l'agglomération de Liège puisqu'il ne prévoit pas de développer un nouveau nodule de type alimentaire.

A l'échelle du bassin de consommation de Liège pour les différents types d'achat, le projet n'a que très peu d'impact par rapport à l'état de l'offre. L'Observatoire estime donc que l'impact du projet est neutre en termes d'approvisionnement de proximité.

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'activité économique mixte. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Le projet s'insère dans un ensemble commercial situé dans un environnement plus large composé de surfaces bâties, de commerces et d'habitations. De ce fait, le projet ne porte pas atteinte au cadre de vie local.

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

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

Le projet vise l'implantation de deux commerces dans une cellule vide depuis plus de 18 mois dans un ensemble commercial. Ne s'agissant pas d'un transfert d'activité qui pourrait générer une friche commerciale, l'Observatoire estime que le projet permettra de rendre un second souffle à ce complexe commercial.

L'Observatoire note enfin que le projet est cohérent avec les outils locaux de développement territorial à savoir le schéma de structure communal et le schéma de développement commercial de Liège. Il estime dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

L'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré dans la mesure où le projet permettra d'engager 6 personnes à temps plein (2 pour Kruidvat et 4 pour Cash Express) et 12 personnes à temps partiel (8 pour Kruidvat et 4 pour Cash Express).

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

L'Observatoire constate que le promoteur veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale en vigueur. Il estime dès lors que ce sous-critère est rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet s'implante le long de la route nationale 3 reliant Liège à Fléron. Il est facilement accessible à pied, en transports en commun, en vélo par la proximité immédiate du Ravel « ligne 38 » et en voitures.

Le projet se situant à proximité directe de commerces (Delhaize, Carrefour Market...), de logements, de services (Belfius, ING...), d'Horeca, il favorise la proximité commerciale avec d'autres fonctions telles que les services ou l'habitat.

Au vu de ses éléments, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Aucun aménagement supplémentaire ne devra être prévu pour l'accessibilité du projet. L'Observatoire estime donc que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables. Il émet donc une évaluation globale positive.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur le projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule qui prévoit l'implantation d'un magasin « Kruidvat » et d'un magasin « Cash Express » à Bois-de-Breux à Liège.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce