

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.281

JH/CRI

Réf. DGO6 : DIC/SEGo96/PI/CFN/GPR/2017-0142

Réf. DGO4 : Fo218/62096/PIC/2017.2/L 37872/CV

Le 19 septembre 2017

## **Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'une surface commerciale et d'immeubles à appartements à Seraing**

**Projet de construction nouvelle d'une cellule commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup>**

### **Brève description du projet**

---

Projet : Démolition d'une surface commerciale existante, d'un bureau et d'une maison d'habitation dans le but de construire une surface commerciale de 610 m<sup>2</sup> net, d'appartements et d'un bureau.

Localisation : Rue de Gonhy, 63 4100 Bonnelles, commune de Seraing

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : la commune de Seraing se situe dans l'agglomération de Liège ainsi que dans le nodule de Bonnelles (nodule de soutien d'agglomération). Le projet entre dans la catégorie des achats courants. Dans ce cadre, Seraing se situe dans le bassin de consommation de Liège qui englobe 29 communes pour les achats courants. Le SRDC précise que le bassin de consommation de Liège est en situation d'équilibre pour les achats courants.

Demandeur : Hexis Invest

### **Contexte de l'avis**

---

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 1<sup>er</sup> septembre 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 30 septembre 2017

Autorité compétente : Collège communal de Seraing

\*\*\*\*\*

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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la construction d'une surface commerciale transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 1<sup>er</sup> septembre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 septembre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Seraing y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à construire un commerce d'une SCN de 610 m<sup>2</sup>, plusieurs appartements et un bureau ;

Considérant que la commune de Seraing est reprise dans l'agglomération de Liège au SRDC ; que ce dernier met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

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-île)
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	

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour l'agglomération de Liège :

- « *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 le projet se situe dans le nodule de Boncelles, lequel est classé par le SRDC comme nodule de soutien d'agglomération ; que le SRDC effectue une description de celui-ci et formule les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération	<p>Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération</p> <p>Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations</p> <p>Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun</p> <p>Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations</p>

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 :**

**Avis de l'Observatoire du commerce**

Le projet vise à construire un ensemble mixte constitué d'un commerce, d'appartements et d'un bureau. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que l'enseigne n'est pas connue mais qu'en plus, la nature commerciale du futur magasin n'est pas clairement définie. A priori et sans certitudes, le demandeur orienterait la nature commerciale de la cellule vers de l'achat alimentaire (si possible, alimentation biologique).

Sans préjuger de l'opportunité du projet à cet endroit, l'Observatoire du commerce constate que le projet tel que présenté n'est pas mûr et suffisamment abouti. Il conviendrait d'être certain de la nature commerciale destinée à cette nouvelle construction. Actuellement et tel que c'est encodé dans le formulaire Logic, le projet s'oriente donc vers une surface commerciale alimentaire. Toutefois, le parking fait état de 12 places ce qui s'avère particulièrement insuffisant pour ce type de commerce. Par ailleurs, l'Observatoire du commerce s'étonne que le commerce projeté ne soit pas du tout visible depuis la route du Condroz. Enfin, l'audition du demandeur n'a apporté aucune précision quant au nombre de personnes qui travailleront sur place.

Compte tenu de cette situation globale, l'Observatoire considère qu'il ne dispose pas d'éléments suffisants afin d'évaluer le projet au regard des critères de délivrance des permis d'implantations commerciales établis par la réglementation. Par exemple, la mixité, la création d'emplois ou encore l'impact en termes de mobilité ne peuvent être appréciés que moyennant une connaissance minimum du type d'enseigne qui sera amené à occuper les lieux.

L'Observatoire en arrive à la conclusion que le projet n'est pas suffisamment mature pour qu'il puisse se prononcer en connaissance de cause sur la demande.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce