AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.333
JH/CRi
Le 8 novembre 2017

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un magasin Kruidvat à Oupeye

Projet de modification importante de la nature commerciale d'une cellule au sein d'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 (précédemment occupée par Eurocenter) afin d'y implanter un magasin Kruidvat dont la surface commerciale nette sera de 350 m². La cellule visée par le projet est comprise au sein d'un ensemble commercial de 12 cellules et d'une surface commerciale nette de 10.502 m²

Localisation : Rue Jean Marie Clerdin 9 à Oupeye.

Situation au plan de secteur : Zone d'activités économiques mixte et zone d'habitat à caractère rural.

Situation au Schéma Régional de Développement Commercial :

Le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants légers. Dans ce cadre, le projet se localise au sein du nodule de Haccourt (nodule de soutien de (très) petite ville) au sein de l'agglomération liégeoise. Le SRDC précise que le bassin de consommation de Liège est en équilibre pour les achats semi-courants légers.

Le Schéma Régional de Développement Commercial effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville Éviter ce type de développement au sein des agglomérations Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes

Le Schéma Régional de Développement Commercial pointe les forces et faiblesses suivantes pour l'agglomération liégeoise :

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	

Demandeur : Kruidvat sprl

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Date de réception du dossier : 28 septembre 2017

Référence légale : Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales

Échéance du délai de remise d'avis : 24 novembre 2017

****

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 d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule commerciale au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Oupeye transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 28 septembre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 novembre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition du représentant du demandeur a eu lieu ; que la commune d'Oupeye a été invitée mais a demandé de l'excuser

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature commerciale d'une cellule précédemment occupée par Eurocenter ; que cette cellule verrait un magasin Kruidvat s'y implanter sur une surface commerciale nette de 350 m² ; que cette cellule commerciale est comprise au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 10.502 m² ; que cet ensemble commerciale est composé de 12 cellules ; que les 11 cellules actuellement en exploitation disposent toutes d'un permis ;

Considérant que le projet se localise à Oupeye ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le Schéma Régional de Développement Commercial précise encore que l'agglomération liégeoise est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers ; que le Schéma Régional de Développement Commercial précise que le projet se localise dans le nodule commercial de Haccourt reconnu comme nodule de soutien de (très) petite ville ;

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 au sein d'un ensemble commercial en vue d'y implanter un magasin Kruidvat à Oupeye tel que prévu par le projet.

L'Observatoire du commerce relève que le projet est très peu impactant tant du point de vue de l'ensemble commercial que du nodule ou de l'agglomération liégeoise. En effet, le projet concerne une surface commerciale nette de 350 m² au sein d'un ensemble commercial de plus de 10.0000 m². L'Observatoire du commerce apprécie que le projet respecte les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial, qu'il favorise la mixité commerciale du bassin de consommation de Liège et qu'il permette de combler une cellule vide.

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*

L'Observatoire du commerce estime que le projet d'implanter un magasin Kruidvat à Oupeye au sein d'un ensemble commercial contribue à une amélioration de la mixité commerciale. L'Observatoire constate que cette enseigne s'insère adéquatement au mix commercial présent. Son assortiment est en effet complémentaire dans le secteur discount avec l'offre en présence.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Verviers. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

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

Le projet n'est pas de nature à desservir l'agglomération de Liège dans son ensemble mais plutôt les zones riveraines et résidentielles d'Oupeye, Haccourt voire Visé. Par ailleurs, il respecte le principe de regroupement des commerces.

L'Observatoire estime que le projet sera bénéfique pour tous les résidents et ne devrait dès lors pas entrainer de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. L'Observatoire considère donc que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

L'ensemble commercial visé par le projet s'implante en zone d'activités économiques mixtes et en zone d'habitat à caractère rural. La cellule visée par Kruidvat se situe quant à elle en zone d'habitat à caractère rural.

L'Observatoire du commerce constate que le complexe dans son ensemble est existant depuis de nombreuses années et est compatible avec son voisinage.

Par ailleurs, le projet vise à rendre une fonction commerciale à une cellule actuellement vide.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à Oupeye. Il estime donc que le cadre de vie des quartiers existants d'Oupeye est préservé et considère donc 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*

L'Observatoire constate que le complexe commercial est présent depuis de nombreuses années et est connu des chalands à l'échelle locale. La modification de la nature commerciale de la cellule convoitée par Kruidvat permettra de combler une cellule vide et de pérenniser ce complexe qui est bénéfique pour les chalands de cette partie de l'agglomération liégeoise.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet d'implantation de Kruidvat permettra la création de 10 emplois, tous à temps partiel, pour une équivalence de 5 temps plein. Suite à l'audition du représentant du demandeur, il apparaît que la cellule sera gérée par deux personnes à temps partiel qui se relaieront.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

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

Suite à l'audition du représentant du demandeur, l'Observatoire du commerce comprend qu'un magasin tel que Kruidvat ait besoin d'une certaine flexibilité. Cependant, l'Observatoire s'étonne que la totalité de l'emploi soit envisagé à temps partiel.

Malgré cette dernière remarque, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le site se situe sur le croisement de deux routes nationales, la N671 (Oupeye-Riemst) et la N 618 (Visé-Bassenge). Il s'agit, selon le Schéma Régional de Développement Commercial, d'un petit retail parc. La clientèle visitera le site principalement en voiture, vu l'emplacement du site en milieu périurbain.

Le site peut s'appuyer sur une offre en transports en commun relativement conséquente assurée par 3 lignes de bus de la société TEC (lignes 16 et 50) et De Lijn (ligne 39b). Le site est accessible depuis les centres de Tongres, Herstal, Bassenge et Visé.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet propose des alternatives à des déplacements uniquement en voiture et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Comme expliqué ci-dessus, l'Observatoire du commerce constate que le projet est correctement accessible tant en transports en commun qu'en voiture. Par ailleurs, le site du projet propose 455 emplacements de stationnement pour la totalité du complexe commercial.

L'accessibilité du présent magasin projeté ne suscite pas de charges futures supplémentaires pour la collectivité.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les quatre critères de délivrance sont rencontrés et émet donc une évaluation globale positive.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule à Oupeye dans le but d'y implanter un magasin Kruidvat.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce