

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.335

SH/Cri

Réf. DGO6 : DIC/LIEo63/PIC/MLY/VGE/2017-0233

Le 8 novembre 2017

## Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail dans un ensemble commercial existant à mettre en conformité à Liège

### Brève description du projet

---

#### Projet :

- modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule d'une SCN actuelle de 800 m<sup>2</sup>, occupée par l'enseigne GiFi. Il s'agit de remplacer l'enseigne GiFi (équipement de la maison/personne) par un magasin ZEB (vêtements), sur une SCN légèrement inférieure de 791 m<sup>2</sup>;
- création d'un ensemble commercial, composé de 9 cellules, dont 1 non soumis à permis d'implantation commerciale (Quick). Ces cellules sont déjà toutes existantes et autorisées mais ne sont pas autorisées sous un seul et unique permis d'implantation commerciale en tant qu'« ensemble commercial ».

Localisation : Chaussée de Tongres, 269 - 4000 Rocourt (Liège) (Province de Liège)

Situation au plan de secteur : zone d'habitat et zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC : Le projet se situe dans le nodule commercial de Rocourt (nodule de soutien d'agglomération) et dans l'agglomération de Liège. Le projet prévoit des achats semi-courants légers. La commune de Liège se situe dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achat (54 communes) lequel présente une situation d'équilibre.

Demandeur : Nationale 4 S.A.

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

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

Date de réception du dossier : 21 septembre 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 17 novembre 2017

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 Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale 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 concluent 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 comprise dans un ensemble commercial existant à mettre en conformité transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 21 septembre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 novembre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune de Liège a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à modifier de manière importante la nature de l'activité de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial ; que l'enseigne ZEB (équipement de la personne) remplacera un magasin Gifi (équipement de la maison relevant du semi-courant léger) ; que le projet entraîne une diminution de la SCN de 9 m<sup>2</sup> (791 m<sup>2</sup> à la place de 800 m<sup>2</sup>) ; qu'il s'agit également de mettre l'ensemble commercial en conformité, celui-ci ne disposant pas d'autorisation à ce titre ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Liège au SRDC ; que ce dernier met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

Forces	Faiblesses
<p>Dynamisme et attractivité suprarégionale du centre principal (hypercentre fort)</p> <p>Offre commerciale équilibrée sur l'ensemble de l'agglomération</p> <p>Vaste marché et potentiel élevé à la base d'une offre variée en termes d'enseignes, de concepts, de natures et de standings</p> <p>Équilibre transfrontalier avec les agglomérations commerciales de Maastricht et Aachen</p>	<p>Taux de vacance élevé dans les centres secondaires de la vallée et dans les marges du centre principal</p> <p>Concentration spatiale et concurrence entre les deux nodules spécialisés dans l'équipement léger (Longdoz-Médiacité et Belle-Île)</p> <p>Apparition de pression frontalière notamment au niveau du Limbourg flamand</p>

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour cette agglomération :

- « 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 un nodule commercial de Rocourt qui est classé comme nodule de soutien d'agglomération au SRDC ; que ce dernier effectue 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 cellules vides 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>Limitier 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 qu'il ressort encore du SRDC que la commune de Liège se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers ; que ledit schéma indique que le bassin de Liège présente une situation d'équilibre pour ce type d'achat ;

Considérant que la ville de Liège dispose depuis 2013 d'un document établissant sa stratégie de développement commercial ;

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 n'a pas d'objection en ce qui concerne la mise en conformité de l'ensemble commercial. Il ressort du dossier administratif que les cellules ont été autorisées mais qu'elles ne disposent pas d'un seul permis au titre d'ensemble commercial. Il s'agit de mettre en adéquation une situation de droit avec une situation de fait.

Le projet prévoit par ailleurs l'implantation d'un magasin de vêtements multimarques à la place d'un magasin axé sur la vente de produits concernant la maison (décoration, rangement, vaisselle, linge de maison, etc.). Le projet se situe à Rocourt, nodule périphérique au centre de Liège.

D'une manière générale, l'Observatoire du commerce n'est pas favorable au développement de magasins de vêtements en périphérie des centres urbains et ce d'autant plus que le centre-ville de Liège peut offrir des cellules présentant des tailles similaires à celle demandée. Il ressort de l'audition que la stratégie de développement commercial de la chaîne ZEB est axée sur la périphérie et non sur une localisation dans les centres villes.

En l'espèce, il ressort de l'audition que la commune de Liège est favorable au projet dans la mesure où il se situe sur le territoire communal, ce qui permet d'éviter l'évasion du pouvoir d'achat si le magasin devait s'installer ailleurs. En outre, le projet ne vise pas à étendre le noyau commercial existant puisque le magasin s'implante dans une cellule existante. Ainsi, même si le projet n'est pas totalement optimal, l'Observatoire estime que d'un point de vue pragmatique le magasin est acceptable à l'endroit concerné. Il conclut favorablement en ce qui concerne l'opportunité générale 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

L'ensemble commercial dans lequel le projet est envisagé est essentiellement axé sur l'équipement de la personne. L'objet de la demande s'inscrit dans la même catégorie d'achats (équipement de la personne). Il ressort cependant de l'audition que certains commerces présents dans l'ensemble commercial concerné proposent leurs propres marques (ex. C&A et Wibra). Il ressort par ailleurs du dossier administratif que les achats semi-courants légers représentent 33 % de l'offre. L'implantation d'un magasin de 791 m<sup>2</sup> n'altèrera pas cette proportion.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort de l'audition que les magasins ZEB les plus proches actuellement sont situés à Nandrin et à Tongres et que des chaland liégeois ont tendance à se rendre dans le Limbourg afin d'effectuer leurs achats vestimentaires chez ZEB.

Le dossier administratif indique que le bassin de Liège présente une situation d'équilibre pour ce qui concerne les achats semi-courants légers et que le projet vise à remplacer une enseigne proposant du semi-courant léger par un magasin offrant également du semi-courant léger et ce, en diminuant la

SCN de 9 m<sup>2</sup>. Le projet sera dès lors sans impact par rapport à l'état de l'offre du bassin et ne sera pas de nature à causer un risque de rupture d'approvisionnement.

L'Observatoire du commerce considère que le projet rencontre ce sous-critère.

## 2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'inscrit dans un nodule commercial périphérique. Il se situe donc dans un environnement essentiellement commercial. L'environnement plus large du projet comporte des surfaces bâties, des quartiers d'habitations et des activités économiques. Il s'agit d'occuper une cellule existante dans un contexte présentant des fonctions établies.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

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

Ce sous-critère vise, selon le vade-mecum, « à garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique [et] à optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive du bâti »<sup>1</sup>. Le document précise également 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.) »<sup>2</sup>.

Le projet se situe en zone d'habitat et en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Il est admissible à l'endroit concerné. L'Observatoire estime cependant que le projet ne s'inscrit pas dans le principe de centralité évoqué par le schéma de développement du territoire. En outre, le SRDC indique qu'il convient d'éviter le développement de l'équipement léger dans ce type de nodule. L'Observatoire rejoint cette vision. Il estime que les magasins de vêtements doivent être privilégiés en centre-ville. Ils permettent à ceux-ci de rester attractifs et contribuent à leur animation. Au contraire, le développement intensif d'une offre en équipement de la personne en périphérie conduit à une désertification des centres urbains, ce qui entraîne des conséquences néfastes (insécurité, cellules vides, etc.). Ce projet ne s'inscrit manifestement pas dans une dynamique propre du modèle urbain.

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

## 3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet entraînera la création de trois emplois équivalent temps plein supplémentaires ainsi que de quatre temps partiels en plus. Il ressort par ailleurs de l'audition que le personnel actuellement occupé par GiFi sera repris par l'enseigne ZEB.

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

<sup>1</sup> Idem.

<sup>2</sup> SPW, *Op. cit.*, page 83

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le demandeur veillera à ce que le commerce respecte la législation sociale et du travail en vigueur.

Le projet ne compromet pas, selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère.

#### 4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Selon le vade-mecum, « 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 [et] de 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 »<sup>3</sup>.

Le projet s'implante au sein d'une zone commerciale importante, comptant 260 commerces situés à proximité de l'autoroute E42 et A13/E313. Les piétons peuvent y avoir accès (trottoirs le long de la Chaussée de Tongres, cheminement piéton reliant le site à cette chaussée). Par ailleurs, le site est desservi par plusieurs arrêts et lignes de bus. De plus, ces bus effectuent une liaison avec la gare SNCB ce qui rend le site accessible depuis d'autres villes belges.

Il convient de préciser que la configuration des lieux est telle (ex. galerie commerciale avec hypermarché constituant une locomotive, vastes parkings, implantation à proximité d'axes de circulation importants) qu'il est vraisemblable que l'essentiel des chalands se déplaceront vers le site en voiture. Quoi qu'il en soit, l'ensemble commercial est existant, les cellules disposent (selon le dossier administratif) d'autorisations individuelles et le magasin ZEB s'implante dans un bâtiment existant. Ceci implique que le projet n'aura pas de conséquence réelle en matière de mobilité durable.

Au vu des éléments établis ci-dessus, l'Observatoire conclut que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité en voiture favorisée par la présence d'un nœud routier permettant de rejoindre deux autoroutes. Il est également situé à proximité de deux axes de circulation importants (rue des Français et chaussée de Tongres). L'Observatoire souligne par ailleurs que le projet s'insère dans une cellule commerciale existante dans un contexte commercial important disposant d'accès et de voiries. Le magasin ZEB n'aura vraisemblablement pas pour conséquence d'augmenter significativement le charroi. Enfin, il convient de préciser que l'ensemble commercial dispose d'un parking de 420 places.

L'Observatoire du commerce estime que, globalement, le projet respecte ce sous-critère.

<sup>3</sup> Vade-mecum, p. 86.

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, remarque que le critère de protection de l'environnement urbain est faible. En effet, le projet ne s'inscrit pas la politique d'implantation commerciale menée par la Wallonie (cf. SRDC) ni dans la dynamique du modèle de développement urbain. Cependant, la demande semble s'inscrire les projets locaux de développement puisque le représentant de la ville de Liège indique que la commune y est favorable. Par ailleurs, la demande concerne la réoccupation d'une cellule au sein d'un ensemble commercial existant dans un nodule important. L'Observatoire estime par conséquent que le non respect du critère de protection de l'environnement urbain ne peut à lui seul et compte tenu des spécificités du cas d'espèce entraîner une évaluation globale négative. En conclusion, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce a estimé que le projet était admissible à l'endroit concerné. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** pour la mise en conformité d'un ensemble commercial ainsi que pour la modification importante de la nature de l'activité de commerce de détail dans une cellule existante à Liège.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce