

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.201

SH/CRi

Vos Réf. DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-
0016/LIEo63/SPRL Ozkan Immo LIEGE

Le 8 mai 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction de 26 logements avec des commerces pour une SCN inférieure à 2.500 m² à Liège (recours)

Brève description du projet

Projet: construction de 3 bâtiments comprenant 26 logements et des surfaces commerciales. Selon le formulaire Logic, le demandeur sollicite 364 m² de SCN en achats semi-courants légers et 386 m² en achats semi-courants lourds.

Localisation : Rue de Visé, 507 4020 Liège (Wandre) (Province de Liège)

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : le bien est situé dans l'agglomération de Liège. Il n'est pas repris dans un nodule commercial. Le projet prévoit des achats semi-courants légers (bassin de consommation de Liège, situation d'équilibre) et semi-courants lourds (bassin de consommation de Liège, situation de forte sous offre).

Demandeur : Ozkan Immo

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales

Référence légale : Article 101,§4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 12 avril 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 16 mai 2018

Autorité compétente : Commission de recours sur les 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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 de 3 bâtiments comprenant au total 26 logements avec une surface commerciale nette de 770 m² au total transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 12 avril 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 mai 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur, de 2 riverains ayant introduit le recours accompagné de leur conseil a eu lieu ce même jour ; qu'un riverain contestant également le permis était également présent ; que la commune de Liège y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ; que ce dossier n'a pas été examiné en première instance par l'Observatoire du commerce ;

Considérant que la demande vise à construire 3 immeubles comprenant au total 26 logements ; qu'une demande est introduite pour 364 m² de SCN en achats semi-courants légers et de 386 m² en achats semi-courants lourds (SCN totale de 770 m²) ; qu'il s'agit également, dans le cadre de ce projet, de démolir un bâtiment vétuste qui était auparavant occupé par un magasin d'alimentation (Intermarché) ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Liège au SRDC lequel 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 ne se situe pas dans un nodule commercial ;

Considérant que des achats de type semi-courant léger et semi-courant lourd sont prévus ; que la commune de Liège se situe dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achats ; que celui-ci présente, selon le SRDC, une situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et de sous-offre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que le projet a été octroyé sous condition par le collège communal de Liège le 16 mars 2018 ; que plusieurs riverains ont introduit un recours à l'encontre de ce permis auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences ;

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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours sur les implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

Le projet vise à édifier un complexe de 26 logements avec une fonction commerciale. Il ressort de l'audition que le site concerné a été occupé par diverses activités économiques depuis une centaine d'années (fonderie jusque dans les années 1950, entreprise de compresseurs jusque dans les années 1980, surface commerciale alimentaire pendant une dizaine d'années). Le magasin Intermarché est fermé depuis environ 10 ans. Le projet est, selon l'Observatoire du commerce, opportun à l'endroit concerné dans la mesure où il permet d'assainir un chancre dans un contexte urbain. Il contribue également au développement d'immeubles résidentiels (le volet commercial présentant une ampleur limitée au regard de l'ensemble du projet), ce qui correspond à la situation de droit (zone d'habitat au plan de secteur) et à la situation de fait (la rue de Visé est essentiellement caractérisée par la présence d'habitations). Ainsi, le projet assure la réhabilitation de parcelles dans des fonctions adéquates.

L'Observatoire du commerce remarque que le dossier administratif n'est pas précis en ce qui concerne le volet commercial de la demande. L'audition n'apporte pas d'éléments de clarification tangibles. Le projet prévoit 5 cellules. L'exploitant de l'une d'entre elles uniquement est certaine (magasin de cuisines). Pour le reste, le demandeur indique que les cellules pourront être affectées à de l'Horeca, à des professions libérales ou à une agence immobilière. L'audition met également en évidence le fait que le projet a été discuté avec l'autorité compétente et que la mixité fonctionnelle du site a été voulue par cette dernière. Au vu de ces éléments, l'Observatoire ne peut que constater que le volet

commercial de la demande est imprécis et non abouti. Il estime ne pas disposer des éléments suffisants qui lui permettent d'évaluer adéquatement le volet commercial par rapport aux critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales dans la mesure où les commerces ne sont pas globalement connus.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce