



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 l'implantation commerciale d'un magasin à Liège transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 2 juillet 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 août 2018 afin d'examiner le projet ; que ce dernier a été examiné une première fois le 20 juin 2017 et qu'une audition du demandeur a été effectuée dans ce cadre ; qu'il n'a pas subi de modification sur le volet commercial et que partant une nouvelle audition n'a pas été organisée ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un magasin (la surface commerciale nette passera de 603 m<sup>2</sup> à 3.138 m<sup>2</sup>) ; que cette extension concerne l'agrandissement d'une cellule commerciale en vue d'y implanter un magasin de carrelage ;

Considérant que le projet se localise à Rocourt au sein de l'agglomération liégeoise ; que le SRDC 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 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 le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants lourds ; que pour les achats semi-courants lourds, le bassin de consommation de Liège est en situation de forte sous offre au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que le projet est localisé au sein du nodule commercial de Rocourt reconnu comme « nodule de soutien d'agglomération » ; que le SRDC effectue une description ainsi que les recommandations 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 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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

L'Observatoire du commerce constate que le projet a déjà fait l'objet d'une demande de permis intégré laquelle a été refusée conjointement par le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire des implantations commerciales (décision du 11 septembre 2017) reposant sur des motifs urbanistiques.

Il ressort des documents fournis à l'Observatoire que la demande a été remaniée afin de répondre en tout point aux motifs ayant induit le refus et que le volet commercial est identique à celui sollicité dans la précédente demande. L'Observatoire du commerce rappelle qu'il avait émis un avis favorable sur le projet antérieur le 20 juin 2017 (OC/17/AV.148). Dans la mesure où le volet commercial est identique et qu'il n'y a aucun élément nouveau de nature à modifier son appréciation du projet, l'Observatoire du commerce réitère **l'avis favorable** émis précédemment et qui est joint en annexe.

**Annexe : Avis du 20 juin 2017 émis par l'Observatoire du commerce sur le projet précédent identique d'un point de vue commercial (OC/17/AV.148)**

**1. Examen au regard de l'opportunité générale**

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un magasin de carrelages à Rocourt via l'extension d'une cellule commerciale actuellement abandonnée. L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial tant au niveau de l'agglomération de Liège qu'au niveau du nodule commercial de Rocourt. Il considère également que l'implantation de « KRO » permettra de redonner une fonction à un espace vide. Enfin, de par la nature des biens vendus, l'impact sur la circulation locale sera négligeable.

**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 consiste en l'extension d'un ancien magasin spécialiste de l'aménagement intérieur et extérieur pour y implanter un magasin « KRO » vendant du carrelage à Rocourt. L'Observatoire du commerce estime que la mixité commerciale de cette partie de l'agglomération liégeoise ne sera que peu impactée par le projet. En effet, l'offre commerciale en tant que tel reste identique. Toutefois, il permettra de présenter un showroom plus vaste et diversifié. En ce sens, l'Observatoire du commerce considère que l'extension projetée permettra de maintenir et protéger l'offre commerciale existante.

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

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

Le magasin projeté propose une offre commerciale dans le courant d'achat semi-courant lourd. Comme écrit ci-dessus, l'offre commerciale ne change pas énormément. L'extension de la cellule permettra toutefois de proposer une plus grande diversité de produits dans le secteur du carrelage.

Le projet dessert essentiellement le bassin de consommation de Liège. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation de forte sous-offre pour les achats semi-courants lourds.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce estime que le projet permet de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour une offre en achat semi-courant lourd. Il contribue ainsi à éviter une situation extrême de sous-offre commerciale risquant d'engendrer un déséquilibre entre l'offre et la demande, notamment à l'échelle du bassin de consommation de Liège.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et 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

Le projet s'implante en zone de services publics et d'équipements communautaires et en zone d'habitat au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans une zone de services publics et d'équipements communautaires n'est pas conforme à la réglementation en vigueur. Toutefois, l'Observatoire du commerce estime que cette zone est historiquement liée aux infrastructures sportives à l'arrière du projet. Le site du magasin « KRO » est à un endroit qui ne se prête plus aux finalités de la zone de services publics et d'équipements communautaires. Par ailleurs, le site du projet est clairement reconnu et connu des consommateurs comme une implantation commerciale depuis de très nombreuses années. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que l'implantation commerciale projetée n'est pas de nature à mettre à mal la destination principale de la zone au plan de secteur.

Par ailleurs, le projet s'insère dans un quartier relativement diversifié présentant notamment la fonction résidentielle, commerciale, tertiaire, récréative et même économique. De ce fait, le projet permet de maintenir un certain équilibre entre les différentes fonctions urbaines à Rocourt sans pour autant atteindre le cadre de vie du quartier. L'Observatoire du commerce remarque en effet que le demandeur propose une profonde rénovation du bâtiment qui ne pourra être que bénéfique pour le quartier.

L'Observatoire du commerce considère que le magasin projeté est parfaitement complémentaire avec l'offre commerciale du centre-ville de Liège et se localise à un endroit davantage compatible avec une offre en achat semi-courant lourd. Ainsi, le projet permet à son échelle de contribuer à la redynamisation de la ville de Liège.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le cadre de vie des quartiers existants de Rocourt 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'ensemble commercial projeté propose une offre commerciale prédominée par les achats semi-courants lourds. L'Observatoire du commerce considère que ce type d'offre commerciale a parfaitement sa place en périphérie des centres urbains.

Le projet se localise au sein du nodule commercial « Rocourt » reconnu comme un nodule de soutien d'agglomération. Le Schéma Régional de Développement Commercial recommande pour ce type de nodule de limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun. A cet égard, le projet respecte cette recommandation puisqu'il propose une offre commerciale en équipement semi-courant lourd. Le Schéma Régional de Développement Commercial recommande également de garantir le rôle de soutien de ce type de nodule, soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération. A ce niveau, l'Observatoire du commerce considère que le projet est parfaitement complémentaire avec le développement commercial actuel du centre principal de l'agglomération liégeoise. En outre, le demandeur prévoit une rénovation importante du bâtiment dans lequel il va s'implanter et répond ainsi à la recommandation du Schéma Régional de Développement Commercial stipulant qu'il est nécessaire de renouveler et rénover les équipements au sein du nodule commercial « Rocourt ».

En termes d'optimalisation du territoire, l'Observatoire du commerce constate que le projet ne concerne pas une nouvelle implantation mais bien une relocalisation. L'actuel magasin « KRO » est

situé rue de Français à Ans à 1.300 mètres à vol d'oiseau du projet. Cette cellule est implantée au pied d'un immeuble à appartements et est disposé sur un niveau et demi avec 700 m<sup>2</sup> de surface de showroom. Cette surface commerciale présente plusieurs lacunes : magasin disposé en demi-niveau, surface commerciale restreinte, problématique du parking et surtout difficultés liées à l'acheminement des produits et à leur livraison. De plus, un commerce avec une offre d'achat semi-courant lourd présente quelques nuisances pour les habitants de l'immeuble à appartements.

L'Observatoire du commerce comprend que le demandeur est propriétaire de cette cellule commerciale. Pendant la durée des travaux de rénovation de l'espace commercial convoité, durée estimée à 2 ans, le demandeur continuera à exploiter son magasin à Ans. Ce n'est qu'après ce délai qu'il compte retrouver un occupant davantage compatible avec la fonction résidentielle. L'Observatoire du commerce comprend que la question de la réoccupation de la future cellule vide d'Ans ne soit pas pertinente à ce stade dans la mesure où elle va rester occupée par le demandeur durant les deux prochaines années. Il insiste toutefois pour que toutes les mesures soient prises pour qu'un repreneur soit trouvé passé ce délai.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Liège. Ce sous-critère est donc rencontré.

### **3. La politique sociale**

#### *- La densité d'emploi*

En termes d'emploi, l'actuelle implantation d'Ans emploie 4 personnes à temps plein. Il est prévu à l'issue de la rénovation du bâtiment concerné par le projet que le demandeur procède à l'embauche de 3 personnes à temps plein. Le bilan global est donc positif.

L'Observatoire du commerce se réjouit de ces créations d'emplois et plus particulièrement de l'embauche de personnes à temps plein.

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

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

L'Observatoire du commerce constate que le magasin actuel existe depuis de nombreuses années et que le projet vise à pérenniser l'activité et, par conséquent, l'emploi.

Dans ces conditions, ce sous-critère est dès lors rencontré.

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

#### *- La mobilité durable*

Le projet s'intègre dans un quartier de type mixte en périphérie du centre-ville de Liège. Il s'insère à proximité directe d'un quartier d'habitations. Il est particulièrement bien desservi par les transports en commun et propose des trottoirs de qualité satisfaisante.

S'agissant d'un magasin dont l'offre commerciale est majoritairement représentée par des biens pondéreux, la majorité des chalands se déplaceront jusqu'au site du projet en voiture. Toutefois, force est de constater qu'il est possible de rallier le projet en transport en commun ou via des modes doux.

Dans ces conditions, L'Observatoire du commerce estime que le projet propose des alternatives crédibles à la voiture et devrait permettre le développement d'une mobilité qui sera plus durable 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'à pied ou en vélo.

En ce qui concerne le parking, le projet propose suffisamment d'emplacements par rapport à l'offre commerciale proposée.

L'Observatoire du commerce a pris connaissance du Plan communal de mobilité élaboré en 2003 pour étudier spécifiquement la problématique de la zone « Ans-Rocourt », autour des zones commerciales « CORA », « Makro », « Decathlon » et « Kinapolis » (pour citer les 4 pôles générateurs de trafic « perturbant »). En 2002, le projet « Lapeyre » venait d'obtenir ses autorisations. Dans ce Plan communal de mobilité apparaît clairement une situation complexe du fait de l'engorgement des voiries à certaines heures du fait de leurs fonctions de transit perturbée par les activités commerciales concentrées dans la zone.

La Chaussée de Tongres N20 est une voirie très fréquentée faisant la liaison Liège –Tongres. Le projet est situé à l'entrée du site « Kinapolis ».

Après analyse de ce Plan communal de mobilité et étant donné la nature du projet (réaffectation d'un immeuble existant) dans le domaine des achats semi-courant lourds (carrelage), peu générateur de trafic, ce dernier viendra s'insérer sans grand impact nouveau dans le contexte « mobilité ».

Dans ces conditions et dans un contexte très favorable à l'accessibilité automobile, 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 l'extension d'un magasin à Liège.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce