

## AVIS n° 2

---

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un commerce « Medimarket » au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Seraing

Avis adopté le 16/01/2020

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Modification de la nature de l'activité d'une cellule au sein d'un ensemble commercial de 5.026 m <sup>2</sup> nets à Bonnelles. Implantation de Medimarket sur 314 m <sup>2</sup> nets en lieu et place de Tom&Co.
<u>Adresse :</u>	Rue de Tilff 91A à Bonnelles, commune de Seraing.
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule commercial « Bonnelles » répertorié comme nodule de soutien d'agglomération (en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers).
<u>Demandeur :</u>	Medimarket Parapharmacies sa

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	FIC
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	21/11/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	20/01/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	FIC

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos références:</u>	OC.20.2.AV JH/cr
<u>DGO6 :</u>	DIC/SEG096/2019-0141

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 1er 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 conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Seraing transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 21 novembre 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 décembre 2019 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ;

Considérant que le projet consiste en l'implantation d'un commerce Medimarket en lieu et place de Tom&Co au sein d'un ensemble commercial de 5.026 m<sup>2</sup> nets à Bonnelles, commune de Seraing ; qu'il ne s'agit pas d'une relocalisation ; que la surface commerciale nette de Medimarket sera de 314 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se localise à Bonnelles, commune de Seraing ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers ; que le projet se localise au sein du nodule commercial « Bonnelles » répertorié comme un nodule de soutien d'agglomération ;

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 constate que le projet permet de revitaliser un ensemble commercial par la réoccupation d'une cellule vide. Le projet permet par ailleurs d'engager 9 personnes.

Le mix commercial global de l'ensemble commercial et du nodule dans lequel il s'implante ne changeront pas énormément suite au projet.

En termes de mobilité, deux membres notent une très mauvaise circulation interne sur le site du projet et une accessibilité essentiellement orientée vers l'utilisation exclusive de la voiture à l'échelle du nodule commercial.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité du projet. Il tient toutefois à faire remarquer tant à la commune de Seraing qu'à l'autorité régionale que l'ensemble commercial tel qu'il est délimité dans le présent projet ne lui semble pas pertinent. Ce périmètre devrait à tout le moins englober les commerces directement voisins (Brico, Carrefour, C&A...).

## **2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES**

### **2.1. La protection du consommateur**

#### **2.1.1. Favoriser la mixité commerciale**

L'Observatoire du commerce constate que le projet permet de revitaliser un ensemble commercial par la réoccupation d'une cellule vide.

Le mix commercial global de l'ensemble commercial ne sera pas drastiquement modifié dans la mesure où le projet propose une surface commerciale nette assez réduite (314 m<sup>2</sup>) au sein d'un complexe de 5.026 m<sup>2</sup> nets et voisins d'un ensemble commercial plus grand encore.

L'arrivée de Medimarket à cet endroit permettra vraisemblablement à un nouveau prestataire de service de proposer une offre plus variée dans cette partie du territoire liégeois.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

#### **2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité**

Comme écrit ci-dessus, le mix global du bassin de consommation de Liège ne sera guère perturbé par l'arrivée de Medimarket.

L'agglomération de Liège est en équilibre en ce qui concerne les achats semi-courants légers tel que relevé au sein du Schéma Régional de Développement Commercial. Bien que l'échelle de ce bassin de consommation soit trop petite pour des achats en parapharmacie, l'Observatoire du commerce estime que l'offre commerciale au sein de la zone de chalandise du projet ne sera pas affectée par l'arrivée de Medimarket.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

## **2.2. La protection de l'environnement urbain**

---

### **2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines**

Le projet s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ce qui est conforme à la législation en vigueur.

Le projet s'implante au sein d'une cellule vide dans une zone clairement destinée à l'activité commerciale à Bonnelles.

Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet n'aura aucun impact en termes d'équilibre entre les fonctions urbaines. Ce sous-critère est donc rencontré.

### **2.2.2. 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 projet s'insère dans un ensemble commercial déjà installé depuis de nombreuses années dans le paysage commercial et urbanistique de Bonnelles. Il s'implante dans un nodule commercial reconnu par le SRDC et participe clairement à son rôle de soutien d'agglomération.

Par ailleurs, l'audition des représentants de la commune de Seraing a permis de comprendre que l'arrivée de Medimarket à Bonnelles respectait les attentes des autorités communales en matière de développement urbain.

Le projet permet par ailleurs de combler une cellule vide. Cette réoccupation permet à l'ensemble commercial et au nodule dans son ensemble de rester dynamique.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Le projet permettra d'employer 9 personnes dont 4 à temps partiel. Dans la mesure où le projet ne concerne pas une relocalisation d'une activité existante, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière par rapport à ce sous-critère.

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le bâtiment est très facilement accessible par les milliers de consommateurs de son aire de marché.

Même s'il est vrai que le site ne se trouve pas en « plein centre-ville » il n'en demeure pas moins qu'il est parfaitement accessible pour la clientèle non-motorisée en raison de la présence toute proche des

transports en commun (TEC). Pour les utilisateurs de transports en commun, un arrêt se localise au niveau du projet (arrêt « Bonnelles Carrefour »). Il est desservi par les lignes TEC 2, 32, 25, 58, 90 et 94. Cette offre permet d'établir un service de proximité tant pour les habitants de Bonnelles et de Seraing que pour ceux des entités voisines.

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

#### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le projet bénéficie d'une excellente accessibilité routière. Il est en effet implanté le long de la Route du Condroz (N63), qui relie Liège et Marche-en-Famenne distantes d'une cinquantaine de kilomètres. Cette voirie, constituée de 2 x 2 bandes de circulation séparées par une berme centrale, absorbe quotidiennement de l'ordre de 30.000 équivalents véhicules.

La réalisation du projet permettrait à une partie de la population du bassin liégeois, qu'elle soit locale ou issue des communes voisines (Esneux, Neupré, Nandrin...) de limiter ses trajets à Bonnelles pour trouver une offre complète en parapharmacie.

L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

#### **Note de minorité :**

Deux membres estiment que le critère relatif à la mobilité durable n'est pas respecté.

Ils estiment que la circulation interne au niveau du site du projet est mauvaise.

Par ailleurs, au vu du dimensionnement du parking et de la configuration de l'ensemble commercial, l'accessibilité du projet est essentiellement orientée vers l'utilisation de la voiture. Ils remarquent également que l'accessibilité par des modes doux n'est pas chose aisée au sein du nodule commercial de Bonnelles.

### **3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES**

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, émet une position favorable et dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

Deux membres estiment toutefois que le critère relatif à la mobilité durable n'est pas rencontré.

### **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 commerciale d'un ensemble commercial à Seraing.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce