

AVIS n°34

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Liège

Avis adopté le 17/03/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Relocalisation du Cash Converters d'Ans (rue des Français 433) à Rocourt en lieu et place d'une cellule précédemment occupée par Wibra pour une SCN de 337 m ² (cellule actuellement vide). La cellule se situe dans un ensemble commercial (SCN = 5.676 m ²).
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Tongres, 269 4000 Rocourt (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Liège, nodule de Rocourt (soutien d'agglomération). Bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre) et semi-courants lourds (forte sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Follow up SRL

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	17/02/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 39, al. 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.34.AV SH/cr
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/LIE063/2021-0025
<u>Réf. Commune :</u>	CJ/NC/PIC/2021-01/20

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 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 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 des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 17 février 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 10 mars 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Liège y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

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
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 Vaste marché et potentiel élevé à la base d'une offre variée en termes d'enseignes, de concepts, de natures et de standings	Concentration spatiale et concurrence entre les deux nodules spécialisés dans l'équipement léger (Longdoz-Médiacité et Belle-île)
Équilibre transfrontalier avec les agglomérations commerciales de Maastricht et Aachen	Apparition de pression frontalière notamment au niveau du Limbourg flamand

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 Boncelles) 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 prévoit des achats semi-courants légers ; que pour cette catégorie d'achats, le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège (situation d'équilibre au SRDC) ; que des achats semi-courants lourds sont aussi prévus ; que pour cette catégorie d'achats, le projet se situe également dans le bassin de consommation de Liège (situation de forte sous offre au SRDC) ;

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial de Rocourt qui est repris par Logic comme nodule de soutien d'agglomération ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
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 le projet se situe en zone d'habitat et en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

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 Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à implanter un magasin d'articles d'occasion (Cash Converters) pour une SCN de 337 m² à la place d'un magasin Wibra. Il s'agit d'un déplacement sur une courte distance, le magasin étant localisé rue des Français, 433 à Ans soit à quelques dizaines de mètres de la cellule convoitée.

Au niveau de la forme, l'Observatoire remarque, en consultant le site Internet de l'enseigne, que le commerce est déjà implanté chaussée de Tongres, n° 269. Il comprend sur la base de cette information que le commerce s'est déplacé indépendamment de l'aboutissement de la procédure de demande de permis d'implantation commerciale. L'Observatoire du commerce estime que le comportement qui consiste à implanter un commerce (ou tout au moins ne pas attendre l'autorisation) pour ensuite en demander la régularisation est totalement inacceptable. Il est stupéfait de constater que les informations qui lui ont été fournies sont inexactes alors même que le demandeur est représenté lors de l'audition et qu'il n'a pas d'explication à lui fournir par rapport à la nature exacte du projet.

Au niveau du fond, l'Observatoire entend se prononcer, conformément à la jurisprudence du Conseil d'état, indépendamment de la politique du fait accompli. Le projet n'aura pas d'impact commercial (offre existante compte tenu du déplacement sur courte distance, réoccupation d'une cellule vide, pas de création de mètres carrés). Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est opportun.

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

S'agissant du déplacement d'un commerce sur courte distance avec réoccupation d'une cellule vide, la demande permet le maintien de la mixité commerciale du nodule. En définitive, le projet n'aura pas d'impact sur la mixité commerciale et ce, à quelle qu'échelle que ce soit (nodule, agglomération, bassin de consommation). Il n'y a pas de risque de voir se développer une suroffre dans un courant d'achat. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet s'implante dans le bassin de consommation de Liège (situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et de sous offre pour les achats semi-courants lourds). Il s'insère dans un important nodule de l'agglomération liégeoise (Rocourt, nodule de soutien d'agglomération) voire de Wallonie comprenant 271 commerces (cf. formulaire Logic). Il a clairement une vocation supracommunale. A l'échelle de la commune, du nodule et même de l'ensemble commercial, le changement opéré n'aura pas d'effet (déplacement de l'offre sur quelques dizaines de mètres, occupation d'une cellule vide). L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Ce sous-critère est respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

L'Observatoire du commerce souligne que le projet s'insère dans un ensemble commercial existant ainsi que dans un nodule commercial de portée supra-locale qui s'est développé autour du Cora. L'environnement bâti comprend essentiellement des commerces. Il n'y a aucun changement en termes de fonctions par rapport à la situation antérieure et, partant, le projet n'altère pas l'équilibre des fonctions en place. Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, 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 du commerce remarque que le projet est localisé en zone d'habitat et en zone d'activités économiques mixte au plan de secteur. La demande est en adéquation avec le SRDC et, plus spécifiquement, les recommandations qu'il effectue pour les nodules de soutien d'agglomération (conservation de l'équilibre spatial vu la nature du projet, maintien du rôle de soutien). Il souligne enfin, que le projet s'inscrit dans le cadre d'un déménagement sur courte distance et qu'il vise à combler une cellule vide. Son impact sera nul.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Dans la mesure où le Cash Converters est déplacé, le projet permet de maintenir l'emploi existant (2 personnes en 4/5 et 6 à temps plein). Un apprenti y travaille également le mardi-mercredi-vendredi. L'Observatoire n'a pas de remarque particulière à formuler et considère que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire d'analyser le projet au regard de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est situé au cœur du pôle commercial Shopping Cora à proximité duquel se sont implantées de nombreuses enseignes (Brico Planit, Kräfel, Plum'Art, Hema, etc.). Le projet se situe le long d'un axe structurant (N20 reliant Hasselt à Liège via Tongres) et est directement accessible par l'autoroute E42 (reliant Mons, Charleroi, Namur, Liège et ensuite l'Allemagne) et de l'autoroute A13/E313 qui relie Anvers à Liège.

L'ensemble commercial concerné par la demande est accessible en transports en commun ainsi que par la Chaussée de Tongres qui dispose de trottoirs mais pas de pistes cyclables. Au sein du site, la circulation piétonne n'est pas optimale. L'accessibilité en mode doux n'est pas non plus optimale. D'ailleurs, au vu du rayonnement surpa-local du nodule (500.000 visiteurs par an) et de la

configuration des lieux (vastes parkings et peu d'aménagements internes favorisant la mobilité douce), les chaland s'y rendent majoritairement en voiture.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un nodule commercial existant qui dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. En outre, le projet disposera d'un parking de 420 places pour voitures ainsi que de 6 emplacements pour les 2 roues (motos et vélos). Enfin, l'endroit est desservi par les transports en commun (4 arrêts, 3 lignes).

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

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 réglementation relative aux implantations commerciales, conclut qu'il respecte ceux-ci. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, il s'abstient dans le cadre de la délibération.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Liège.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce