

AVIS n°35

Avis relatif 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 d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Seraing

Avis adopté le 17/03/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un magasin Di pour une SCN de 365 m ² dans une cellule vide (précédemment occupée par Wibra sur 408 m ²) dans un ensemble commercial existant.
<u>Localisation :</u>	Rue de Tilff, 91 D, 4100 Seraing (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Liège, nodule de Boncelles (soutien d'agglomération). Bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre).
<u>Demandeur :</u>	S.A. Di

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	19/02/2021
<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.21.35.AV SH/cr
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/SEG096/2021-0024
<u>Réf. Commune :</u>	DEV.TER/AMS/2021-2

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 19 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 Seraing 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
<p>Dynamisme et attractivité suprarégionale du centre principal (hypercentre fort)</p> <p>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</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 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) ;

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial de Bonnelles 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'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 une droguerie Di d'une SCN de 365 m² à la place d'un magasin Wibra dans un ensemble commercial existant d'une SCN actuelle de 5.026 m². Le projet entraînera une diminution de la surface de l'ensemble commercial de 43 m².

L'Observatoire du commerce constate que le projet s'insère dans un important nodule de l'agglomération liégeoise (Bonnelles, nodule de soutien d'agglomération) et se trouve dans un bassin en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers. Ce nodule (110 commerces selon le formulaire Logic) ne dispose pas actuellement de l'offre proposée par Di. L'offre proposée s'inscrit adéquatement dans ce contexte. A l'échelle de la commune, du nodule et même de l'ensemble commercial, le changement demandé aura un impact négligeable.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est cohérent. Il est favorable en ce qui concerne opportunité générale de celui-ci.

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

La demande, qui maintient le même courant d'achat (semi-courant léger), n'aura pas d'impact sur le mix commercial du nodule et de l'ensemble commercial. En outre, l'offre proposée par Di est quasi inexistante dans le nodule de Bonnelles et elle sera complémentaire à celle procurée par Medi Market ou d'autres commerces (hypermarché). Ainsi, le projet permet d'accueillir un nouveau prestataire de service et de renforcer la diversité de l'offre commerciale du nodule et de l'ensemble commercial. 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'insère dans un important nodule commercial qui présente un rayonnement supralocal. Il s'agit d'un des plus importants nodules de l'agglomération liégeoise. Il représente environ 27.000 m² de SCN, les achats courants, semi-courants légers et semi-courants lourds étant équitablement répartis. La demande n'a pas pour effet de modifier le courant d'achats, l'ampleur du projet est raisonnable (365 m² de SCN concernée) et n'implique pas la création de mètres carrés supplémentaires (occupation d'une cellule vide). L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet ne risque pas d'entraîner une 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 de l'hypermarché Carrefour. Le nouveau magasin Di est envisagé dans une cellule qui était préalablement occupée par un magasin Wibra. Il n'y a aucun changement en termes de fonctions par rapport à la situation antérieure et, partant, le projet n'altèrera 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 remarque que le projet est en adéquation avec le plan de secteur ainsi qu'avec le SRDC et, plus spécifiquement, les recommandations qu'il effectue pour les nodules de soutien d'agglomération dont fait partie le nodule de Bonnelles (conservation de l'équilibre spatial vu la nature du projet, maintien du rôle de soutien). Il souligne par ailleurs, que le projet vise à combler une cellule vide sans création de mètres carrés par rapport à la situation précédente. Dans ce contexte,

l'implantation du magasin Di ne modifiera pas la situation existante mais permettra d'éviter un vide locatif.

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

Il ressort du dossier administratif que l'enseigne Di permettra la création de 4 emplois dont 2 emplois à temps plein et deux emplois à temps partiel (24 heures/semaine). L'Observatoire considère que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

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

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est implanté le long de la rue de Tilff que l'on peut rejoindre via un axe structurant : la Route du Condroz (N63) reliant Liège et Marche-en-Famenne. L'ensemble commercial concerné dispose également d'un second accès, moins utilisé, grâce à sa liaison avec l'entité Aldi. La rue de Tilff n'est pas dotée de pistes cyclables mais dispose d'accotements ou de trottoirs. L'ensemble commercial est également accessible en transports en commun (9 arrêts, 6 lignes). L'Observatoire du commerce souligne que, compte tenu de la zone de chalandise, de la portée supra-locale du nodule et de la configuration de l'ensemble commercial, les chalands se déplacent vers ce site en voiture. Il 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. Le carrefour entre la Route du Condroz (N63) et la rue de Tilff (N663) n'est pas sécurisant mais des solutions sont envisagées (installation de ronds-points prévue mais non budgétisée). Un rond-point a été récemment construit (cofinancé par le Lidl) à l'angle de la rue de Tilff et de la rue du Gonhy fluidifiant la circulation des nombreux chalands du nodule et sécurisant les lieux. En outre, il y a un parking de 307 places pour l'ensemble commercial. Enfin, l'endroit est desservi par les transports en commun.

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 Seraing.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce