

AVIS n° 59

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la transformation et l'aménagement d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Liège

Avis adopté le 20/04/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Réaménagement et reconditionnement de 3 cellules existantes.
<u>Localisation :</u>	Rue Vinâve d'Ile 14/16/18/20 et rue du Pot d'Or 15/17 4000 Liège (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Liège, nodule Liège – Centre (Centre principal d'agglomération). Le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre).
<u>Demandeur :</u>	Ouragan & Consorts SCA

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	25/03/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Liège

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.59.AV SH/cr
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/LIE063/2021-0050
<u>Réf. SPW-Territoire :</u>	F0218/62063/PIC/2021/1/L47238
<u>Réf. Commune :</u>	PU89640

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 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 la transformation et le réaménagement d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 25 mars 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 14 avril 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition a été programmée ce même jour mais que ni le demandeur ni la commune de Liège ne s'y sont faits représenter ;

Considérant que le projet consiste à réaménager et à reconditionner les cellules existantes en 3 cellules pour une SCN totale de 1.429 m² ;

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 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 et qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège (situation d'équilibre) ;

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial de Liège – Centre (Centre principal d'agglomération) ; que ledit SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
Centre commerçant traditionnel généraliste de grande taille, localisé en milieu urbain très dense, doté d'une excellente accessibilité en transport en commun, composé d'un hypercentre dynamique et d'espaces péricentraux marginalisés → Le plus souvent moteur de l'agglomération commerciale	<p>Conserver voire relancer leur rôle de moteur commercial en Wallonie en favorisant leur attractivité régionale voire supra régionale</p> <p>Favoriser voire activer les actions immobilières permettant à ce type de nodule de rester concurrentiel à l'échelle suprarégionale</p> <p>Favoriser les implantations d'équipement semi-courant léger tout en conservant leur caractère mixte</p> <p>Travailler de manière spécifique sur les espaces marginalisés</p>

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Liège dispose d'un document établissant sa stratégie de développement commercial communal ;

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, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

La parcelle concernée par le projet donne sur deux rues piétonnes de l'hyper centre liégeois : la rue Vinâve d'Île et la rue du Pot d'Or. Il s'agit de réaménager et de reconditionner des cellules existantes en 3 cellules qui seront distribuées de manière suivante :

- cellule 1 (côté Vinâve d'Île) sera dédiée à l'enseigne Snipes (sneakers et streetwear) pour une SCN de 287 m² ;
- cellule 2 (côté Vinâve d'Île) pour une SCN de 947 m² d'achats semi-courants légers (enseigne non connue) ;
- cellule 3 (côté Pot d'Or) consistera au groupement de 2 cellules en une seule pour une SCN de 195 m² d'achats semi-courants légers (enseigne non connue).

L'Observatoire du commerce sait que le magasin Snipes a ouvert ses portes alors même que le permis intégré n'a pas été octroyé. Le comportement qui consiste à ouvrir des commerces soumis à permis sans obtention préalable de celui-ci n'est pas admissible. Quoi qu'il en soit, l'Observatoire du commerce entend se prononcer indépendamment de la politique du fait accompli.

L'Observatoire regrette de ne pas disposer des autorisations précédemment émises. Il sait en effet que le magasin côté Vinâve d'Île était dévolu à de l'équipement de la personne (semi-courant léger), même courant d'achat que celui qui est demandé. Il regrette également que les enseignes des deux autres cellules ne soient pas connues. Enfin, le découpage proposé pour la plus grande cellule n'est pas optimal pour le futur exploitant, celle-ci se déployant essentiellement au niveau -1 et au premier étage.

L'Observatoire souligne cependant qu'il est important que les surfaces commerciales situées dans les centres-villes soient occupées. Il ressort du dossier administratif que les cellules sont inoccupées depuis plusieurs mois (surface trop importante difficile à louer). En l'espèce, le projet se localise dans l'hyper centre de Liège (piétonnier Vinâve d'Île et rue du Pot d'Or). L'occupation des cellules, via notamment une locomotive comme Snipes, contribuera à l'attractivité de celui-ci. Le courant d'achats proposé pour l'ensemble est par ailleurs adapté. L'Observatoire souligne enfin que le projet répond aux recommandations que le SRDC effectue pour l'agglomération liégeoise (maintenir et renforcer l'attractivité du centre principal), du nodule de centre principal d'agglomération et de la DPR.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

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 regrette que 2 des 3 enseignes ne soient pas connues. Il apprécie néanmoins l'arrivée d'une enseigne telle que Snipes (déjà présent à la Médiacité) qui améliore l'offre en chaussures et permet l'installation d'un nouveau prestataire de service dans l'hyper centre liégeois. L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Selon le SRDC, le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers, lequel présente une situation d’équilibre. Le projet s’insérant dans l’hyper centre, dans des bâtiments existants et axé sur des achats semi-courants légers, il n’est pas de nature à entraîner un risque de rupture d’approvisionnement de proximité. D’ailleurs, une grande partie des chalandis s’y rendent dans une optique de fun shopping, tendance dans laquelle s’inscrit le projet. L’Observatoire du commerce conclut que 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

Le projet prend place dans l’hyper centre d’une des plus grandes villes wallonnes. Il s’insère donc parfaitement dans un environnement urbain et les fonctions qui le caractérisent (commerces, services, logements, équipements communautaires, etc.). Par ailleurs, il s’agit de reconditionner des surfaces qui étaient essentiellement dédiées à la fonction commerciale. L’Observatoire souligne enfin la pertinence du courant d’achat proposée dans ce contexte.

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

Le projet s’inscrit dans l’hyper centre liégeois et s’inscrit dès lors dans une dynamique urbaine. Il est en adéquation avec les outils planologiques, le SRDC et la DPR, comme le schéma commercial communal. Il estime que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d’emploi

Le dossier administratif indique que le projet prévoit la création de 20 emplois à temps plein et de 6 emplois à temps partiel. La réoccupation des cellules entraînant une création nette d’emplois, l’Observatoire estime 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 remarques à formuler par rapport à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet se situe dans un piétonnier, en plein cœur de Liège. Ce contexte privilégie les modes de transports doux. Ce dernier est accessible par les transports en commun. Par ailleurs, s’insérant dans le centre-ville, ses habitants ainsi que les personnes qui y travaillent pourront très facilement effectuer leurs achats sur le site à pieds. Ce sous-critère est, selon l’Observatoire du commerce, manifestement respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Il ressort du dossier administratif que le projet est accessible par 20 lignes de bus différentes donnant sur des arrêts situés à proximité. Le site est existant, il s'agit de reconditionner et de réaménager les cellules sans que des interventions soient requises pour permettre aux chalands d'y accéder. Les infrastructures nécessaires à son accessibilité sont déjà en place et suffisantes.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

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 que ceux-ci sont respectés. L'Observatoire du commerce conclut en une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

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 transformation et l'aménagement d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Liège.

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



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce