

AVIS n° 101

Demande de permis intégré pour l'implantation,
dans un bâtiment à construire, d'un commerce d'une
SCN inférieure à 2.500 m² à Liège

Avis adopté le 22/09/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Balteau S.A.
- *Autorité compétente :* Collège communal de Liège

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 25/08/2022
- *Date d'examen du projet :* 14/09/2022
- *Audition :* 14/09/2022
Demandeur : Représenté
Commune : /
- *Date d'approbation :* 22/09/2022

Projet :

- *Localisation :* Rue Saint-Nicolas, 436 et Rue de l'Espérance / 4000 Liège
(Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SRDC :* Agglomération : Liège
Bassin : Liège pour les achats semi-courants lourds (forte sous
offre)
Nodule : Saint-Nicolas (nodule spécialisé en équipement
alimentaire/courant)

Brève description du projet et de son contexte :

Construction de 2 immeubles à appartements dont l'un (celui de la rue Saint-Nicolas) comprendra un rez-de-chaussée commercial d'une SCN de 581 m² et sera dédié à la vente de matériel électrique, sanitaire, chauffage et ventilation pour les professionnels et les particuliers (semi-courant lourd).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.101.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/LIE063/2022-0082
- *Réf. SPW Territoire :* F0218/62063/PIC/2022/58/L50544
- *Réf. Commune :* PI/2022-01/42

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne 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.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation, dans un bâtiment à construire, d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Liège sur la base de l'analyse suivante.

2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2.1.1. La protection du consommateur

a) *Favoriser la mixité commerciale*

Le projet permet l'installation d'un nouveau prestataire de service à Liège. De surcroît, l'offre proposée est spécialisée (vente de matériel électrique, sanitaire, chauffage et ventilation pour les professionnels et les particuliers) ce qui contribuera à la diversification de l'appareil commercial liégeois. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

b) *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet est situé dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants lourds, lequel est en situation de sous-offre au SRDC. Il est de surcroît localisé dans une importante agglomération, dans un nodule commercial ainsi que dans un environnement urbanisé. Le dossier indique enfin que l'offre proposée, qui est spécialisée, n'est pas représentée à proximité. Le projet complètera ainsi l'offre en place.

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

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

a) *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet est mixte par lui-même puisque le commerce est envisagé au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements. De surcroît, il est localisé dans un tissu urbain dense multifonctionnel (résidence, activités économiques dont des commerces ou de l'HoReCa, école, etc.). Il présente en outre une ampleur raisonnable (581 m²) et propose un assortiment non représenté aux alentours. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Comme indiqué ci-dessus, le projet est localisé dans une agglomération ainsi que dans un nodule commercial. Il ne compromet pas les recommandations que le SRDC effectue pour l'agglomération de Liège ou les nodules alimentaires d'agglomération. Il présente une ampleur raisonnable (581 m² de SCN) et s'inscrit dans un milieu urbain dense.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le formulaire Logic indique que le commerce impliquera la création de 6 emplois à temps plein et ce, pour une SCN de seulement 581 m². L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) 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.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

c) La mobilité durable

A nouveau, l'Observatoire souligne que le projet est localisé dans l'agglomération liégeoise et dans un environnement urbain dense multifonctionnel composé entre autres d'habitat ce qui favorise l'usage de moyens de transport doux. Il bénéficie en outre d'un accès multimodal (voiries, transports en commun – 7 arrêts et 6 lignes, marche, etc.).

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

d) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un environnement urbain dense bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. En outre, l'ampleur du commerce et la nature des produits proposés (spécialisé dans le sanitaire et l'électricité) n'induiront vraisemblablement pas un accroissement significatif du charroi. Enfin, un parking de 12 places est envisagé et le site est desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce conclut que la demande n'induera pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que, partant, ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet, qui présente une ampleur raisonnable, s'insère dans l'agglomération liégeoise et dans un environnement urbain dense et multifonctionnel. Il présente en outre une accessibilité multimodale et propose une offre spécialisée qui n'est pas présente aux alentours; celle-ci sera dès lors complémentaire à celle qui est en place. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du

volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation, dans un bâtiment à construire, d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Liège.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce