

## AVIS n° 4

---

Demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature des activités de commerce de détail au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Oupeye

Avis adopté le 19/01/2022

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un magasin Poils et Plumes d'une SCN de 491 m <sup>2</sup> à la place d'un Mega World (fermé) dans un ensemble commercial d'une SCN de 10.502 m <sup>2</sup> comprenant les enseignes Action, Zeeman, Bel&Bo, Maxi Toys, Eggo, Kruidvat, Color Code, Brico, Tom&Co, Wibra et Delhaize.
<u>Localisation :</u>	Rue Jean-Marie Clerdin, 8 4684 Haccourt (Oupeye) (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat à caractère rural et zone d'activité économique mixte pour une petite partie
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération : Liège Nodule : Haccourt (nodule de soutien de (très) petite ville) Bassin de consommation : Liège pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre) et semi-courants lourds (situation de forte sous offre).
<u>Demandeur :</u>	The Third Territory

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	22/12/2021
<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.22.4.AV SH/cr
<u>Réf. SPW Economie. :</u>	DIC/OUe079/2021-0192

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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature des activités de commerce de détail au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 22 décembre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 12 janvier 2022 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune d'Oupeye y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas fait représenter ;

Considérant que le projet vise à implanter un magasin Poils et Plumes à la place d'un magasin Mega World et ce, sur une SCN de 491 m<sup>2</sup> ;

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 est situé dans le nodule commercial d’Haccourt (nodule de soutien de (très) petite ville) au SRDC ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d’une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre d’une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	<p>Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville</p> <p>Éviter ce type de développement au sein des agglomérations</p> <p>Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d’agglomération »</p> <p>Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d’un) de ce type autour des (très) petites villes</p>

Considérant que le projet implique des achats semi-courants lourds (bassin de consommation de Liège, situation de forte sous offre) ;

Considérant que le projet se situe en zone d’habitat à caractère rural et en zone d’activité économique mixte pour une petite partie 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 Poils et Plumes d'une SCN de 491 m<sup>2</sup> à la place d'un Mega World également de 491 m<sup>2</sup> (fermé) dans un ensemble commercial d'une SCN de 10.502 m<sup>2</sup> comprenant les enseignes Action, Zeeman, Bel&Bo, Maxi Toys, Eggo, Kruidvat, Color Code, Brico, Tom&Co, Wibra et Delhaize.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences. Le projet vise en effet à implanter un commerce dans une cellule vide située dans un ensemble commercial en place et ce, dans un environnement urbanisé. Il n'implique pas la création de mètres carrés commerciaux supplémentaires, la SCN sollicitée par Poils et Plumes étant la même que celle du magasin à remplacer (491 m<sup>2</sup> de SCN). Le courant d'achat futur sera orienté vers du semi-courant lourd ainsi que cela résulte de l'audition.

## 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

Le vade-mecum relatif à la politique des implantations indique que ce sous-critère a pour objectif « *de favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée* »<sup>1</sup>. En outre, il y a peu d'animalerie (Tom&Co) à Oupeye ou dans la région visétoise. Ainsi, le projet permet à un nouveau prestataire de service d'améliorer l'offre dans un segment d'achat spécifique (produits animaliers) peu représenté dans la partie nord de l'agglomération liégeoise. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Il ressort du dossier administratif que la zone de chalandise est étendue : elle représente 37.000 habitants et s'étend au nord de l'agglomération liégeoise. Le projet se situe dans la polarité visétoise plutôt que dans le bassin de consommation de Liège. Il propose en outre des produits en lien avec les loisirs animaliers et ce, dans un nodule commercial. Il est adéquatement localisé dans ce contexte dans la mesure où il propose une offre complémentaire au centre. Enfin, les indicateurs socio-économiques sont favorables pour la zone de chalandise (revenus et croissance démographique supérieurs aux moyennes wallonnes, taux de chômage inférieur à la moyenne wallonne).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté. Il n'y a pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

<sup>1</sup> SPW, Direction des implantations commerciales, *Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 88.

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

---

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

La fonction commerciale est présente sur les lieux puisque le projet vise à combler une cellule vide située dans un ensemble commercial existant et ce, sans ajout de mètres carrés commerciaux supplémentaires. Celui-ci n'aura dès lors pas d'impact sur les fonctions en place et ne risque donc pas de déséquilibrer les fonctions urbaines existantes.

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

### **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 est situé dans un environnement urbain, dans un nodule commercial et dans l'agglomération de Liège. Il est en adéquation avec les outils planologiques applicables. Il s'agit en outre de combler une cellule vide, ce qui améliorera l'attrait de l'ensemble commercial. Enfin, la nature de la demande implique qu'il n'y aura pas d'artificialisation de nouvelles terres.

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 qu'« actuellement, le site emploie 54 personnes à temps plein et 90 personnes à temps partiel, pour un total de 144 emplois (soit 84 équivalents temps plein). La présente demande permettra de générer 2 temps pleins, soit un total de 2 emplois créés. En effet, il convient d'isoler la fermeture du magasin Mega World, qui a déjà eu lieu et qui a entraîné la perte de 2 temps pleins et 4 temps partiels au sein de l'ensemble commercial. Au total, le site emploiera donc 54 personnes à temps plein et 86 personnes à temps partiel, pour un total de 140 emplois (soit 82,7 équivalents temps plein) ».*

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de la création nette d'emplois, 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 l'Observatoire du commerce 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 se situe dans un environnement urbain et présente une accessibilité multimodale (automobiles, vélos, transports en commun, passages piétons, trottoirs). Sa localisation lui permet d'être accessible en modes doux.

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

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

Le projet s'insère dans un ensemble commercial existant bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accès. Ledit ensemble comprend un parking de 455 places et est desservi par le bus. L'implantation d'un magasin Poils et Plumes n'aura pas d'impact en termes d'accessibilité et, partant, n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité à cet égard.

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

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

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que le projet les respecte. Il émet par conséquent une évaluation positive du projet.

### **4. CONCLUSION**

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet 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 une modification importante de la nature des activités de commerce de détail au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Oupeye.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce