

AVIS n° 84

Demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Grâce-Hollogne

Avis adopté le 17/08/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* S.A. Schoofs
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 18/07/2022
- *Date d'examen du projet :* 10/08/2022
- *Audition :* 10/08/2022
Demandeur : 2
Commune : /
- *Date d'approbation :* 17/08/2022

Projet :

- *Localisation :* Rue Laguesse, 17 4460 Grâce-Hollogne (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat en grande partie et zone d'activité économique
mixte (au nord)
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Liège
Bassin : Liège pour les achats semi-courants lourds (situation
de forte sous offre)
Nodule : Grâce – Bonne Fortune (non classifié par Logic,
inexistant au SRDC)

Brève description du projet et de son contexte :

La présente demande vise le redéveloppement d'une friche jouxtant un ensemble commercial, en vue d'y implanter une animalerie Poils et Plumes d'une SCN de 750 m². L'ensemble atteindra une SCN de 4.710 m² (3.951 m² à l'heure actuelle).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.84.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/GRE118/2022-0069
- *Réf. SPW Territoire :* F0218/62118/PIC/2022/1/L50450/2285275
- *Réf. Commune :* BB/aff.éco/IC/Poils et Plumes

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.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Grâce-Hollogne 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 à un nouveau prestataire de service de s'installer à Grâce-Hollogne. Il ressort de l'audition que l'enseigne Poils et Plumes est peu représentée en province de Liège. L'installation d'une animalerie permettra de compléter l'offre de la commune mais également de renforcer la mixité commerciale de l'ensemble commercial, celui-ci comprenant un supermarché, un magasin non food, un magasin de bricolage, un drugstore ainsi qu'un magasin textile.

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

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants lourds, lequel est en situation de forte sous offre au SRDC. Il se situe dans un nodule commercial identifié par Logic et dans un environnement urbanisé. Il ressort du dossier administratif que la commune de Grâce-Hollogne compte 23.000 habitants et que la zone primaire de chalandise en compte environ 7.445. Entre 2010 et 2021, la commune a connu une croissance démographique dépassant la moyenne nationale.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet ne risque pas d'engendrer une rupture d'approvisionnement de proximité et 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 magasin sera implanté dans une petite polarité commerciale. Il s'insèrera dans un environnement urbanisé comprenant des activités économiques (commerces, concession automobile, de l'HoReCa, etc.) ainsi que de l'habitat. Enfin, il convient de relever que la SCN demandée représente 750 m² ce qui n'est pas excessif dans l'environnement qui est évoqué ci-dessus.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que le projet n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions urbaines et 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

Le projet ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables au bien. De surcroît, il s'insère dans une petite polarité commerciale. Enfin, l'Observatoire souligne qu'il s'agit d'éradiquer une friche et de réhabiliter le bien. L'utilisation du territoire est donc optimisée (pas de consommation de terres vierges ni de dispersion du bâti).

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que l'ouverture du magasin permettra l'engagement de 3 personnes à temps plein pour 750 m² de SCN. Le dossier administratif indique en outre que « *cette densité d'emploi est suffisante dans le secteur du semi-courant lourd d'autant plus que la rotation de produits en animalerie n'est pas très rapide et que quasi tout l'assortiment est entreposé directement dans la surface de vente* ».

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce constate que tous les emplois créés seront exercés à temps plein. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Il ressort du dossier que le projet n'a pas pour objectif d'attirer beaucoup plus de clients dans l'ensemble commercial. Le projet s'insère dans un environnement urbanisé densément peuplé et le long d'une voirie reliant l'autoroute E25 (accès 31 à Bonne-Fortune) au centre de Grâce-Hollogne. Il est également accessible à pied, en vélo ou en transports en commun.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un environnement bâti et formera un ensemble commercial avec les magasins Leader Price, Dema, Zeeman, Action et Kruidvat. Les infrastructures nécessaires à son accessibilité

sont en place. Comme indiqué ci-dessus, l'objectif n'est pas nécessairement d'attirer beaucoup plus de clients dans l'ensemble commercial mais de capter les flux existants. Au vu de l'environnement dans lequel s'insère le projet et du charroi peu significatif que générerait le magasin, le projet sera très peu impactant sur la mobilité. Cet ensemble dispose en outre d'un parking de 228 places. Enfin, l'endroit est desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce conclut que la réalisation du projet n'induirait pas la réalisation d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité et que, partant, ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet permet la reconversion d'une friche dans d'une zone urbanisée densément peuplée. Selon l'Observatoire du commerce, l'implantation du magasin n'aura d'impact commercial significatif et ce, quelle que soit l'échelle territoriale. 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.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Grâce-Hollogne



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce