

## AVIS n° 30

---

Demande de permis d'implantation commerciale  
pour l'installation d'une brocante permanente d'une  
SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Visé

Avis adopté le 26/04/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Bernard JACQUES
- *Autorité compétente :* Collège communal de Visé

### Avis :

- *Saisine :* Commune de Visé
  - *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
  - *Date de réception du dossier :* 11/04/2023
  - *Date d'examen du projet :* 19/04/2023
  - *Audition :* 19/04/2023
  - *Date d'approbation :* 26/04/2023
- Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée

### Projet :

- *Localisation :* Rue Petoumont, 8 4602 Cheratte (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone résidentielle à attention paysagère et Zone résidentielle périphérique ouverte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers (équilibre) et semi-courants lourds (forte sous offre)  
Nodule : /

### Brève description du projet et de son contexte :

Reconversion et diversification de l'activité de l'exploitant d'un manège en vue d'établir une brocante permanente dans un hangar existant.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.30.AV SH/cr
- *Réf. Commune :* PIC 2023/03

## 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 commune de Visé 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'installation d'une brocante permanente d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Visé 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 vise à implanter une brocante permanente. L'offre proposée comprend tant des achats semi-courants légers (vêtements chaussures, articles de ménage, librairie-papeterie, etc.) que semi-courants lourds (mobilier, textiles, appareils, etc.). L'activité est axée sur le réemploi ce qui implique un assortiment très particulier et spécifique. Ainsi, l'Observatoire du commerce conclut que le projet permettra d'aboutir à une offre plus variée au niveau de la commune de Visé. Il 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 légers (situation d'équilibre au SRDC) et semi-courants lourds (forte sous offre selon le SRDC). Comme indiqué ci-dessus, l'offre est particulière et spécifique car axée sur des articles usagés issus de vide-greniers ou de maisons à la suite de décès. La provenance des objets vendus est locale et correspond à des besoins particuliers.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité et, que dès lors, 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*

La demande vise à reconvertir un manège ; les infrastructures sont dès lors existantes. Le dossier indique que les activités qui seront exercées sur le site ont été choisies en accord avec la compatibilité du voisinage, des bâtiments en place et de l'environnement (proximité de l'autoroute impliquant une reconversion en habitat peu opportune). De surcroît, d'autres fonctions et activités que la brocante sont prévues sur le site (cafétéria, activités sportives, manifestations diverses, etc.).

Enfin, l'Observatoire estime que la localisation est adéquate pour une brocante permanente. Tel ne serait pas le cas si des commerces traditionnels étaient envisagés compte tenu de la localisation excentrée du site.

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*

Il s'agit d'implanter une brocante permanente dans une infrastructure existante. Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la reconversion d'un manège. Le projet n'induit pas l'artificialisation de nouvelles terres vierges de construction et il permet de fournir une fonction à un site qui doit évoluer, l'activité équestre n'étant pas amenée à perdurer.

Il ressort de surcroît de l'audition que les interventions sur le bâti seront mineures et que dès lors l'opération est réversible.

Comme indiqué ci-dessus, l'idée d'une brocante permanente est adéquate à l'endroit concerné. Le dossier indique en effet que l'activité nécessite de l'espace (pour l'implantation des étals, le parking exposants et visiteurs) qu'il est difficile de développer en milieu urbain. Tel ne serait pas le cas pour des commerces classiques compte tenu du caractère excentré des lieux.

L'Observatoire du commerce conclut au vu de ces éléments que ce sous-critère est respecté.

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition qu'un à deux emplois équivalent temps plein permanents seront exercés sur le site (exploitants). De surcroît, le projet générera des activités secondaires liées aux activités qui seront développées (Gestion du site et maintenance de celui-ci) et fournira de l'emploi aux exposants permanents.

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

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

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

#### **2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

##### *a) La mobilité durable*

Le dossier administratif indique à juste titre que les lieux ne sont pas facilement accessibles en transports en commun. Néanmoins, l'activité qui sera exercée sur le site est particulière. D'une part, une partie de l'offre relève du lourd et les chalands n'ont souvent pas d'idée des achats qu'ils feront à l'avance dans la mesure où ils chinent. D'autre part, les activités exercées par le site impliquent que les visiteurs se rendront vers le site dans le cadre plutôt de leurs loisirs en famille le plus souvent. Par contre, l'endroit présente une bonne accessibilité voiture.

L'Observatoire du commerce conclut que l'application de ce sous-critère est peu pertinente compte tenu de la particularité du projet.

##### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s'insère dans un bâtiment existant bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Un parking de 227 places est envisagé. Selon l'Observatoire du commerce cela est suffisant compte tenu du caractère permanent de la brocante qui implique des comportements de déplacement différents que pour les brocantes ponctuelles.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'induirait pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et conclut que ce sous-critère est respecté.

#### **2.2. Évaluation globale**

---

Le projet qui est proposé à l'Observatoire du commerce est particulier puisqu'il s'agit d'implanter une brocante permanente. D'autres activités seront également développées le site. Ces interventions se réalisent dans le cadre de la reconversion d'un centre équestre. Ainsi, le projet permet de maintenir une activité sur le site et il n'y a pas de consommation de nouvelles terres pour la réalisation du projet. Les produits seront spécifiques car issus de vide-greniers ce qui implique une diversification de l'offre au profit du consommateur. De surcroît, l'Observatoire du commerce estime que la localisation entre une autoroute et un quartier résidentiel est adéquate pour l'activité qui est projetée (bâti urbain peu adapté). Tel ne serait pas le cas pour un commerce classique. Enfin, les visiteurs auront des comportements de déplacement plutôt axés sur le loisir (automobile). 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 permis d'implantation commerciale. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'installation d'une brocante permanente d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Visé.

### 3. OBSERVATION

L'Observatoire du commerce souligne que le site est excentré. Au niveau infralocal la zone semble peu dense et n'est pas accessible de manière aisée en mode doux ou en transport en commun. L'Observatoire du commerce précise dès lors que son avis est favorable pour l'établissement d'une brocante permanente compte tenu des spécificités de cette activité ; par contre, l'implantation de commerces classiques n'est pas opportune à l'endroit concerné. Il invite dès lors l'autorité compétente à conditionner le permis d'implantation commerciale dans ce sens.



Bernadette Mérenne,  
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce