

AVIS n° 65

Demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Liège

Avis adopté le 11/08/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Ghelamco Invest SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 13/07/2023
- *Date d'examen du projet :* 26/07/2023
9/08/2023
- *Audition :* 9/08/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 11/08/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue Armand Rassenfosse - 4020 Liège (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SOL :* Zone de construction ouverte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Liège
Bassin : Liège pour les achats courants (équilibre) et semi-courants légers (équilibre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Construction d'un ensemble immobilier avec modifications de voirie comprenant :

- 284 logements répartis en 12 tours ;
- un ensemble commercial de 6 surfaces commerciales d'une SCN de 2.138 m² ;
- un parking interne à l'ensemble immobilier de 324 places pour voitures et d'emplacements vélos ;
- un parking externe en voirie de 15 places voitures ;
- 668 m² d'Horeca.

Le projet s'inscrit dans le cadre de la requalification du quartier de Droixhe.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.65.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/LIE063/2023-0058
- *Réf. SPW Territoire :* F0218/62063/PIC/2023/1/L52390/2327903/CV/CV
- *Réf. SPW Environnement :* 10011113/APE.sso
- *Réf. Commune :* CJ/NC/PI/2023-02/47

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 la construction d'un ensemble commercial 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 implique l'arrivée de six nouveaux prestataires de services dont certains sont spécialisés dans une offre de proximité (boulangerie, épicerie, supermarché, fleuriste, librairie). L'Observatoire du commerce souligne qu'il y aura une offre diversifiée au sein même de l'ensemble immobilier qui sera construit. Au niveau du quartier, le projet implique la création, d'une part, d'une nouvelle offre (fleurs, magasin de vêtements) et, d'autre part, d'une offre complémentaire avec celle en place (boulangerie, épicerie, etc.)¹. Le dossier (partie commerciale, B) indique qu'il n'y a actuellement qu'un supermarché de grande distribution dans le quartier de Droixhe (Aldi). L'Observatoire du commerce attire cependant l'attention concernant la structure commerciale développée et, plus spécifiquement, l'offre en équipement de la personne. Le potentiel de réussite d'un tel commerce est susceptible d'être limité à l'endroit concerné car il est difficile pour une petite surface de répondre à la demande qui est souvent très variée dans le secteur.

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

¹ Voir notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, tableau 5.10 : Disponibilité commerciale par rapport à la situation actuelle et projetée (pp. 133 à 135) et formulaire de demande de permis d'implantation commerciales, tableau Disponibilité actuelle des commerces dans les environs du Square Micha, p. 12.

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

Le projet se trouve dans le bassin de consommation de Liège au SRDC pour les achats courants et semi-courants légers, lesquels sont tous les deux en situation d’équilibre selon le SRDC. Le projet n’est pas dans un nodule mais se situe dans un quartier urbain dense de Liège qui fait l’objet d’une opération de requalification et de redynamisation (Droixhe). L’offre est essentiellement axée sur des achats visant à répondre à des besoins journaliers et courants. Elle sera intégrée dans un complexe immobilier de 284 nouveaux logements (sans compter les habitations environnantes existantes) et se présente essentiellement sous la forme de commerces de proximité. L’offre sera ainsi absorbée et équilibrée au sein d’un quartier en développement.

Au vu de ces éléments, l’Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d’entraîner un risque d’approvisionnement de proximité. Il conclut 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 s’insère dans un quartier en mutation qui fait l’objet d’intervention en vue de sa requalification et de sa redynamisation. Les commerces s’implanteront dans un ensemble immobilier résidentiel et dans un quartier urbain présentant une multiplicité de fonctions comme de l’habitat, des commerces, des services ou équipements (école, crèche). Enfin, les commerces s’insèrent dans un projet plus global caractérisé par une mixité de fonctions (284 logements, commerces, HoReCa).

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

Le projet s’insère dans l’agglomération liégeoise et dans un quartier urbain en redéveloppement. Le dossier (partie commerciale, B) indique que « *la volonté du projet est de s’inscrire dans les objectifs du PRU avec la volonté de créer le retissage du tissu urbain et en visant la mixité sociale en proposant au sein du quartier une mixité des fonctions (logements, espaces commerciaux, horeca, professions libérales...)* ». De surcroît, le plan de secteur n’est pas compromis, le projet s’installant en zone d’habitat.

L’Observatoire du commerce souligne par ailleurs que le projet est en adéquation avec la politique wallonne de développement commercial. Effectivement, la déclaration de politique régionale 2019 - 2024 préconise d’encourager la localisation des commerces de proximité dans les centres urbains.

Enfin, l’Observatoire du commerce comprend de l’historique du site explicité dans la notice des évaluations des incidences sur l’environnement que le bien a été précédemment occupé (tours démolies en 2009, entreposage et stockage, bureau et parking). Par conséquent, le projet n’implique pas l’artificialisation de nouvelles terres.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier indique que les magasins généreront 45 emplois. Il souligne en outre que les enseignes précises qui vont être implantées ne sont pas encore définies et que, dès lors, il est difficile d'évaluer le régime de temps de travail. Mais il y aura certainement du travail à temps partiel à prévoir pour les enseignes qui auront un horaire élargi (par exemple, la boulangerie qui pourrait avoir comme horaire 7h00 -18h00 ou le retail alimentaire qui aurait comme horaire 8h30-19h30).

Quoi qu'il en soit, il y aura indéniablement création de nouveaux emplois. 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 remarques à formuler par rapport à ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le site est localisé dans un quartier en mutation et dont l'accessibilité actuelle est multimodale, laquelle sera encore améliorée (gare des bus, tram, vélo, pied, voiture).

Le projet est accessible en voiture via l'autoroute A25 et les nationales N90, N671, N610, N642, le pont Atlas. Il sera également accessible à pied et des aménagements sont prévus en son sein afin d'assurer une mobilité douce interne à celui-ci. Le dossier souligne également que l'esplanade rend le site perméable en matière de liaisons douces et exprime la volonté de créer un lien avec le parc.

L'Observatoire du commerce constate également que le projet est situé à proximité de la gare de Bressoux, du futur Tram de Liège et d'arrêts de bus (12). Le site accueillera la nouvelle gare des TEC ainsi que celle du tram et le nouveau boulevard urbain le long de la Meuse améliorera la mobilité douce.

L'Observatoire du commerce conclut que l'accessibilité au site est multimodale et que ce sous-critère est respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le site bénéficiera de 339 places voitures ainsi que de 420 places vélos (en partie couvertes). Il est localisé près de la gare de Bressoux, du futur tram et est desservi par le bus. Un boulevard urbain est en cours de réalisation à proximité du projet. Les différents chantiers en cours auront pour effet d'améliorer l'accessibilité au site.

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

2.2. Évaluation globale

Le projet est envisagé dans le cadre d'un projet immobilier important : logements, commerces et activités HoReCa y cohabiteront. L'offre, essentiellement de proximité, est adaptée au vu du projet ainsi que du contexte urbain dans lequel il se trouve. Celle-ci est soit nouvelle soit complémentaire de celle qui est place. L'Observatoire du commerce est néanmoins dubitatif concernant l'implantation

d'un commerce d'équipement de la personne dans ce contexte, les attentes de la population étant souvent diversifiées.

En outre, le projet présente une multiplicité de fonction dans un quartier présentant actuellement plusieurs fonctions. Il s'insère dans un environnement urbain et dans un quartier en cours de mutation. Enfin, l'endroit présente une accessibilité multimodale (futur tram, gare des bus, réseau de voirie, etc.). 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 la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Liège.

3. Remarque

L'Observatoire s'interroge concernant la structure commerciale proposée et, plus particulièrement, la cellule affectée à l'équipement de la personne. Il attire l'attention sur le faible potentiel de réussite de ce type d'activité commerciale au vu de la diversité des clients potentiels.



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