

AVIS n° 4

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail de cellules situées dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Saint-Georges-sur-Meuse

Avis adopté le 2/01/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* W.E.B.
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
 - *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 14/12/2023
 - *Date d'examen du projet :* 20/12/2023
 - *Audition :* 20/12/2023
 - *Date d'approbation :* 2/01/2024
- Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée

Projet :

- *Localisation :* Rue Campagne du Moulin, 17-51 4470 Saint-Georges-sur-Meuse (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Liège pour les achats semi-courants lourds (forte sous offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation :

- d'un magasin Jysk à la place d'un magasin Aldi qui a déménagé le 11 mars 2023 ;
- d'un magasin Maxi Zoo à la place d'un magasin Monkey Store (vêtements multimarques).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.127.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/SAE065/2023-0133

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 modification importante de la nature des activités de commerce de détail de cellules situées dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Saint-Georges-sur-Meuse 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'arrivée de deux nouveaux prestataires de services. Il vise de plus à affecter deux cellules précédemment dédiées à de l'alimentation et à de l'équipement de la personne (magasin de vêtements multimarques). Il s'agit entre autres de remplacer une offre en achats semi-courants légers par une offre en achats semi-courants lourds, ce qui est préférable au vu de la localisation périphérique de l'ensemble commercial. De plus, Jysk vient en compensation de LeenBakker qui a quitté les lieux et Aldi s'est déplacé à proximité du site, l'offre alimentaire étant ainsi maintenue.

Au vu de ces éléments, 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 (situation de forte sous offre). Il est également localisé dans un nodule commercial et dans un important ensemble commercial (Shopping Saint-Georges). Le remplacement d'achats semi-courants légers par des achats semi-courants lourds permet de maintenir une complémentarité avec le centre.

Enfin, il ressort du dossier administratif que le rayonnement de l'ensemble commercial est d'ordre supralocal vu le secteur d'activité particulier et la localisation périphérique du Shopping Saint-

Georges. Le dossier indique également que la zone de chalandise représente près de 79.000 habitants. Les indicateurs sociodémographiques de l'aire de marché sont favorables (croissance démographique, revenus).

Ainsi, l'Observatoire du commerce estime qu'il n'y a pas lieu de craindre un risque de rupture d'approvisionnement de proximité provoqué par le projet. 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 concerne l'implantation de deux magasins dans des cellules précédemment occupées par d'autres commerces, lesquelles sont localisées dans un vaste ensemble commercial (près de 10.000 m² de SCN). Il n'induit pas de modification des fonctions en place et, partant, ne risque pas d'entraîner un déséquilibre de celles-ci. Enfin, le courant d'achat axé sur le lourd est plus opportun au vu des caractéristiques des lieux (complexe périphérique).

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 est situé en zone d'activité économique au plan de secteur, laquelle admet la fonction de distribution. D'ailleurs, l'endroit dans lequel s'implante le projet est essentiellement dévolu à du commerce. En outre, la réaffectation d'un espace existant permet d'éviter l'artificialisation des sols ainsi que la dispersion du bâti et de la fonction commerciale. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier met en évidence une création nette d'emploi, ce qui amène l'Observatoire du commerce à conclure 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

a) La mobilité durable

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité pour la clientèle motorisée. Il présente les caractéristiques d'un ensemble commercial dédié au tout à la voiture. Compte tenu du type d'achats vendus (lourd), l'Observatoire comprend le choix de localisation des enseignes. L'application de ce sous-critère au cas d'espèce n'est pas pertinente.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

La demande consiste à réaffecter des cellules existantes situées dans un ensemble commercial disposant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le site dispose d'un parking de 573 places et est desservi par les transports en commun. Ainsi, le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

La demande vise à implanter deux commerces dédiés à des achats semi-courants lourds dans un ensemble commercial existant, lequel est localisé dans un nodule commercial. L'Observatoire du commerce souligne la pertinence de remplacer, à l'endroit concerné (ensemble commercial excentré), une offre en achats semi-courants légers par une offre en achats semi-courants lourds. Il comprend le choix de localisation vu la nature des achats proposés. Il ressort d'ailleurs de l'audition que le complexe bascule progressivement vers des enseignes plus axées sur des achats pondéreux, ce qui est pertinent à l'endroit concerné. L'offre sera facilement absorbée au vu de l'étendue de la zone de chalandise et des caractéristiques de celle-ci. Au vu de ces éléments, 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 la modification importante de la nature des activités de commerce de détail de cellules situées dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Saint-Georges-sur-Meuse.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce