

AVIS n° 46

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Liège

Avis adopté le 3/04/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Retail Estates
- *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 :* 7/03/2024
 - *Date d'examen du projet :* 27/03/2024
 - *Audition :* 27/03/2024
 - *Date d'approbation :* 3/04/2024
- Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée

Projet :

- *Localisation :* Rue Servais Malaise, 23-53 4030 Grivegnée (Liège) (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Liège
Bassin : Liège pour les achats semi-courants lourds (forte sous offre)
Nodule : Bois-de-Breux (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'une animalerie Maxi Zoo (1^{re} implantation sur Liège) à la place d'un supermarché de spécialités italiennes dans une cellule située dans un ensemble commercial existant composé de :

- Trafic ;
- ALDI ;
- Renmans ;
- Boulangerie Louise ;
- Kruidvat ;
- Cash Express ;
- Zeeman ;
- du local vacant concerné par la demande (précédemment occupé par Bristol Shoe Discount et puis par Gül Market).

Il s'agit aussi de réaffecter partiellement l'ancien magasin Wibra par Boulangerie Louise.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.46.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/LIE063/2024-0020
- *Réf. Commune :* CJ/NC/JC/PIC-2024-01/04

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. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

L'Observatoire du commerce avait remis un avis favorable le 15 septembre 2021 (OC.21.140.AV¹) pour l'implantation d'un magasin d'alimentation méditerranéenne dans le local concerné par la demande.

3. 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 d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Liège sur la base de l'analyse suivante.

3.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

3.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service dans le nodule mais également sur le territoire communal puisqu'il s'agit d'une première implantation de l'enseigne Maxi Zoo sur le territoire de la Ville de Liège. Le commerce pourra fonctionner en synergie avec l'animalerie proche du site, ce qui permettra au consommateur de diversifier ses achats. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

¹ Les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-VpjkRmAFK6s7rk4RnT1cMZAquP_kUY11d7pMGxlpowA&form_id=AvisForm

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 présente, selon le SRDC, une situation de sous offre. Il n’induit pas de création de nouveaux mètres carrés commerciaux ; seul le courant d’achat est modifié. De plus, le projet se situe dans un nodule commercial ainsi que dans un ensemble commercial existant : la localisation pour de l’équipement lourd est adéquate à l’endroit concerné.

Au vu de ces éléments, l’Observatoire du commerce conclut qu’il n’y a pas de risque de création d’une suroffre de nature à engendrer un déséquilibre entre l’offre et la demande. Ce sous-critère est respecté.

3.1.2. La protection de l’environnement urbain

a) Vérification de l’absence de rupture d’équilibre entre les fonctions urbaines

Il ressort du dossier administratif que l’environnement immédiat du site est composé de surfaces bâties, de commerces (Delhaize, Aldi, Trafic, etc.), de services et d’habitations. Le site est localisé à proximité de la N3 (route de Herve), axe structurant permettant de rejoindre Liège par le sud et Fléron en direction du nord. Cette voirie est bordée d’habitations et d’activités diverses. En outre, la demande est projetée dans un ensemble commercial existant. Elle n’aura pas d’impact en termes de fonction puisqu’il s’agit de maintenir une fonction commerciale qui était présente.

L’Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, 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 envisagé dans un ensemble commercial existant. Il n’implique dès lors ni dispersion du bâti ou de la fonction commerciale ni de consommation de terres vierges de construction. Il optimise l’utilisation du territoire.

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

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d’emploi

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l’audition que l’implantation de Maxi Zoo permettra de créer 6 nouveaux emplois (3 temps pleins et 3 temps partiels).

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.

Cependant, deux membres de l’Observatoire du commerce constatent que 3 des 7 emplois seront exercés à temps plein, les 4 autres l’étant à temps partiel (dont 2 à 19h par semaine), et un étudiant à 12 heures par semaine. Ces deux membres regrettent que le régime à temps partiel de ces travailleurs soit si réduit. Ils estiment que ce sous-critère n’est pas respecté.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

L'Observatoire réitère l'argumentation qu'il avait réalisée dans le cadre d'une précédente demande concernant l'occupation de la cellule (avis OC.21.140.AV) à savoir « *le site est facilement accessible en voiture compte tenu de sa proximité avec la route de Herve (N3). Cette dernière fait partie du réseau routier primaire belge et constitue un axe structurant reliant entre autres Liège à Fléron. Le projet est également accessible à pied (trottoirs de qualité) ou en transport en commun (bonne desserte de la ligne 10, arrêt non loin du projet). Le site est également accessible à vélo grâce au RAVel qui passe juste en face de l'ensemble commercial concerné par la demande* ».

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'inscrit dans un ensemble commercial et dans une cellule existante. Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité et au stationnement (133 emplacements voitures). Le site est bien desservi par le bus.


L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité pour sa réalisation et que, partant, ce sous-critère est rencontré.

3.2. Évaluation globale

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service sur la commune de Liège, Maxi Zoo n'y étant pas encore implanté. Il est localisé dans un nodule commercial ainsi que dans un environnement urbanisé. La localisation est opportune pour le courant d'achat proposé. Par ailleurs, il s'agit d'occuper une cellule vide ce qui implique qu'il n'y a pas d'artificialisation des terres ni de dispersion du bâti. 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. Deux membres ont cependant considéré que le sous-critère de qualité et durabilité de l'emploi n'était pas respecté au vu du régime de travail à temps partiel proposé (heures hebdomadaires insuffisantes pour les travailleurs habituels). Quoi qu'il en soit, l'Observatoire du commerce 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 d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Liège.



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