



CESE Wallonie

Pôle Aménagement  
du territoire

## AVIS

AT.24.119.AV

Modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule en vue d'installer un Maxi Zoo dans un ensemble commercial à Bonnelles, SERAING

Avis adopté le 30/09/2024

Rue du Vertbois, 13c  
B-4000 Liège  
T 04 232 98 97  
pole.at@cesewallonie.be  
[www.cesewallonie.be](http://www.cesewallonie.be)

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Maxi Zoo Belgium
- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

### Avis :

- *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et 119-120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial
- *Date de réception du dossier :* 11/09/2024
- *Délai :* 60 jours
- *Portée de l'avis :* Art. 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Audition :* 24/09/2024

### Projet :

- *Localisation :* Rue du Gonhy, 45 à 4100 Bonnelles
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte et zone d'habitat
- *Situation SRDC/Logic*
  - Agglomération : Liège
  - Bassin : Liège
  - Nodule : Bonnelles (nodule de soutien d'agglomération)

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

Implantation d'une animalerie Maxi Zoo de 700 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette (SCN) à la place d'un magasin de puériculture BabyKid dans une cellule existante située dans un retail park composé de huit cellules commerciales.

Le projet vise également la mise en conformité de Bois Moderne en intégrant une demande de permis d'implantation commerciale pour ce commerce.

## AVIS

### Préambule

L'Observatoire du commerce a reçu une demande d'avis concernant une demande de permis d'implantation commerciale réceptionnée avant le 01/08/2024.

En application des articles 119 et 120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25/04/2024 modifiant le Code du Développement territorial, les missions de l'Observatoire du commerce sont exercées par la section Développement commercial du Pôle Aménagement du territoire pour les demandes de permis d'implantation commerciale dont l'accusé de réception est antérieur au 1/08/2024 et qui poursuivent leur instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

### Avis sur le projet

**Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté.**

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

##### 1.1. La protection du consommateur

###### a) Favoriser la mixité commerciale

L'ensemble commercial concerné par le projet est repris dans le nodule de Bonnelles, considéré comme étant un nodule de soutien d'agglomération. Il participera à l'amélioration de la mixité commerciale du nodule et viendra compléter l'offre en équipement semi-courant lourd, et plus particulièrement l'offre développée en produits animaliers. Ce secteur est actuellement sous-représenté aux abords de la RN63 entre Liège et Marche-en-Famenne.

Le Pôle conclut donc que ce sous-critère est respecté.

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

Du fait que le projet vise à remplacer une enseigne d'achat semi-courant léger par une enseigne d'achat semi-courant lourd, il s'inscrit dans le constat de sous-offre pour l'équipement semi-courant lourd mis en évidence par le SRDC dans le bassin de consommation de Liège. Le projet profitera des flux générés par le nodule dans son ensemble et par l'importante clientèle occasionnelle circulant sur la RN63.

Le Pôle conclut donc que ce sous-critère est respecté.

##### 1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'activité économique mixte et en zone d'habitat au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Le projet s'insère dans une zone essentiellement dédiée au commerce. Il ne devrait dès lors pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

Il estime toutefois que la plantation d'une haie le long de la rue Gonhy limiterait l'impact visuel du projet sur le voisinage.

Le Pôle conclut 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*

La demande ne vise qu'à occuper une cellule vide par une nouvelle enseigne, ce qui évite la création de chancre. En effet, le chômage immobilier a généralement un effet néfaste sur le dynamisme commercial d'un nodule.

Le Pôle conclut que ce sous-critère est respecté.

### **1.3. La politique sociale**

---

*a) La densité d'emploi*

Maxi Zoo a l'intention d'embaucher six personnes pour le démarrage du point de vente, dont trois seront employées à temps plein. Ceci représente une couverture de surface commerciale nette de 116 m<sup>2</sup> par employé.

Le Pôle estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le Pôle Aménagement du territoire n'a pas de remarque à formuler par rapport à ce sous-critère.

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

---

*a) La mobilité durable*

L'ensemble commercial visé est accessible en transport en commun grâce à la présence d'un arrêt de bus tout proche qui est desservi par six lignes de bus. Il n'existe toutefois pas d'aménagement spécifique permettant un accès sécurisé à vélo.

Le projet dispose d'une bonne accessibilité pour la clientèle motorisée via la route du Condroz (N63) reliant Liège et Marche-en-Famenne et d'un second accès du côté de la rue Gonhy. Le site dispose de 208 emplacements de parcage et de plusieurs places destinées aux personnes à mobilité réduite.

Le Pôle conclut que ce sous-critère est rencontré.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet concerne une modification de nature d'activités commerciales dans un ensemble commercial existant et ne nécessite aucun aménagement spécifique.

Le Pôle conclut que ce sous-critère est respecté.

## 2. **Évaluation globale**

---

Le Pôle Aménagement du territoire, 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.

Il profite de ce projet pour attirer l'attention de la commune sur l'importance de mener une réflexion sur la mobilité et le stationnement au niveau du nodule commercial de Bonnelles.



Jean JUNGLING  
Vice-Président