

## AVIS n° 142

---

Demande de permis intégré pour la construction d'une cellule impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN totale inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Seraing (recours)

Avis adopté le 15 septembre 2021

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Ajout d'une nouvelle surface de vente en vêtements de seconde main de type Terre (700 m <sup>2</sup> de SCN) à côté d'un magasin Trafic (1.600 m <sup>2</sup> de SCN) en voie de réalisation.
<u>Localisation :</u>	Rue Burnonville, 1 4101 Jemeppe-sur-Meuse (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique industrielle
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Liège, nodule de Jemeppe (centre secondaire d'agglomération). Le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers (équilibre).
<u>Demandeur :</u>	Gepprim SA

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	26/08/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours des implantations commerciales

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.142.AV SH/cr
<u>Vos Référence :</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2021-0027/SEG096/GEPRIM à Jemeppe-sur-Meuse

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 ; vu les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la construction d'une cellule impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 26 août 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce est saisi dans le cadre d'un recours ; qu'en première instance, il s'était réuni le 12 mai 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur avait eu lieu ce jour-là ; que la commune de Seraing y avait été invitée mais qu'elle ne s'y était pas fait représenter ;

Considérant que, dans la mesure où le volet commercial est identique à celui examiné en première instance, l'Observatoire du commerce s'estime suffisamment éclairé ; que dès lors, aucune audition n'a été programmée dans le cadre du recours ; que l'Observatoire s'est réuni le 8 septembre 2021 afin d'examiner à nouveau le projet ;

Considérant que le projet consiste à ajouter une cellule de 700 m<sup>2</sup> dédiée à des achats de seconde main et ce, à côté d'un magasin Trafic en cours de construction d'une SCN de 1.600 m<sup>2</sup> ; que l'ensemble commercial aura une SCN de 2.300 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Liège au SRDC ; que ce dernier met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

Forces	Faiblesses
<p>Dynamisme et attractivité suprarégionale du centre principal (hypercentre fort)</p> <p>Offre commerciale équilibrée sur l'ensemble de l'agglomération Vaste marché et potentiel élevé à la base d'une offre variée en termes d'enseignes, de concepts, de natures et de standings</p> <p>Équilibre transfrontalier avec les agglomérations commerciales de Maastricht et Aachen</p>	<p>Taux de vacance élevé dans les centres secondaires de la vallée et dans les marges du centre principal</p> <p>Concentration spatiale et concurrence entre les deux nodules spécialisés dans l'équipement léger (Longdoz-Médiacité et Belle-île)</p> <p>Apparition de pression frontalière notamment au niveau du Limbourg flamand</p>

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour cette agglomération :

- « *Maintenir voire renforcer l'attractivité du centre principal afin de conserver la compétitivité de l'agglomération à l'échelle suprarégionale. Cela passe par une mise à jour constante du centre via notamment une récurrence dans les projets immobiliers d'envergure (possibilités de rénovation des galeries Opéra, projet Grand Poste ...)* »
- *Pas de nécessité de développer de nouveaux nodules de type « alimentaire » ;*
- *Permettre le renouvellement et la rénovation des équipements au sein des nodules de type « soutien d'agglomération » (Rocourt, Basse Campagne et Bonnelles) et de type « spécialisé dans l'équipement léger » ;*
- *Conserver voire renforcer la spécialisation des nodules de type « spécialisé dans l'équipement lourd » ;*
- *A moyen terme, l'agglomération de Liège n'a pas besoin de nouveaux nodules non-spécialisés »*

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants légers ; que, selon le SRDC, le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achats (situation d'équilibre) ;

Considérant que le projet se situe dans le nodule commercial de Jemeppe classé par le SRDC comme Centre secondaire d'agglomération ; que ledit SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
Centre commerçant traditionnel généraliste, localisé en milieu urbain très dense, doté d'une bonne accessibilité en transport en commun, caractérisé par une dynamique faible (taux de vacance élevé et part de grandes enseignes faible)	<p>Pour conserver leur fonction structurante et assurer une mixité des fonctions au sein des centres urbains, une intervention publique ciblée est nécessaire :</p> <p>A l'externe – Éviter la concurrence suite au développement d'un « nodule de soutien d'agglomération » ou d'un « nodule spécialisé équipement léger »</p> <p>A l'interne – Réaliser une investigation détaillée afin de dégager des pistes d'actions de relance de l'activité commerciale</p>

Considérant que le projet est situé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur ;

Considérant que le projet se trouve dans le périmètre d'un site à réaménager ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours des implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

**AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE**

Le projet vise à construire un magasin de seconde main de type Terre d'une SCN de 700 m<sup>2</sup> à côté d'un magasin Trafic en cours de construction (SCN de 1.600 m<sup>2</sup>). Cela aura pour effet d'aboutir à la création d'un ensemble commercial d'une SCN de 2.300 m<sup>2</sup>.

L'Observatoire du commerce est saisi dans le cadre d'un recours, le permis intégré sollicité a été refusé le 14 juillet 2021 par le Fonctionnaire des implantations commerciales et le Fonctionnaire délégué conjointement compétents. Le demandeur, contestant cette décision, a introduit un recours à l'encontre du refus.

L'Observatoire du commerce constate que le projet est identique à celui qu'il a examiné en première instance et sur lequel il avait remis un avis défavorable (cf. annexe avis du 17 mai 2021 OC.21.82.AV). Après avoir examiné le recours, l'Observatoire du commerce, en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, ne voit pas en quoi il pourrait émettre un avis différent de celui précédemment émis. Au vu de la position du Fonctionnaire des implantations commerciales, l'Observatoire est conforté dans sa position.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère l'avis qu'il avait émis le 17 mai 2021. Il émet donc un **avis défavorable** pour la construction d'une cellule impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN totale inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Seraing.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'abstient dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce

## **Annexe : avis du 17 mai 2021 relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'une cellule impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN totale inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Seraing (OC.21.82.AV)**

### **1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE**

Le projet vise à construire un magasin de seconde main de type Terre d'une SCN de 700 m<sup>2</sup> à côté d'un magasin Trafic en cours de construction (SCN de 1.600 m<sup>2</sup>). Cela aura pour effet d'aboutir à la création d'un ensemble commercial d'une SCN de 2.300 m<sup>2</sup>.

L'Observatoire du commerce comprend que le nodule de Jemeppe s'est progressivement renforcé avec de l'équipement léger (autorisation du magasin Trafic en 2020<sup>1</sup>). Ce nodule est classé comme centre secondaire d'agglomération. Le renforcement de l'équipement léger n'est pas opportun à l'endroit concerné. Cela risquerait d'opérer un surclassement du nodule vers un nodule de soutien d'agglomération de nature à rompre l'équilibre des polarités commerciales en place. Par ailleurs, le projet n'est pas conforme au plan de secteur car implanté en zone d'activité économique industrielle. L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

### **2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES**

#### **2.1. La protection du consommateur**

##### **2.1.1. Favoriser la mixité commerciale**

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service proposant une offre spécialisée (vêtements de seconde main) complémentaire à celle du Trafic. Selon l'Observatoire, le projet participe à améliorer la mixité et la diversité commerciale du nodule.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

##### **2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité**

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège, lequel présente une situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers. Le magasin propose une offre en adéquation avec le tissu socio-économique en place et dans une zone urbaine peuplée. Le dossier indique par ailleurs que la zone de chalandise représente environ 39.000 habitants. L'Observatoire estime que l'offre proposée pourra être facilement absorbée. Il conclut que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

---

<sup>1</sup> L'Observatoire du commerce ne s'est pas prononcé sur ce projet.

## **2.2. La protection de l'environnement urbain**

---

### **2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines**

Le projet se situe dans un contexte urbain présentant une multitude de fonctions (résidence, services, commerces). Le complexe commercial dans lequel il s'insère est connecté à la rue de la Station, l'une des artères principales de Jemeppe-sur-Meuse.

Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

### **2.2.2. L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain**

Le projet se situe dans un nodule de centre secondaire d'agglomération. L'Observatoire craint que l'augmentation progressive de semi-courant léger à l'endroit concerné ne conduise à un surclassement du nodule vers un nodule de soutien d'agglomération de nature à rompre l'équilibre entre les nodules en place à Seraing. Ainsi, l'Observatoire estime que la localisation n'est pas opportune. Par ailleurs, le nodule de Jemeppe est en perte de vitesse et comprend régulièrement des cellules vides. Selon l'Observatoire, il convient d'occuper des surfaces existantes plutôt que d'artificialiser de nouvelles terres, de surcroît, dans une zone qui n'est pas dévolue à du commerce (zone d'activité économique industrielle).

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté et que ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le magasin prévoit de créer 3 emplois à temps plein et 3 emplois à temps partiel. L'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

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

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet est situé dans un environnement dense, comprenant de l'habitat, disposant d'une accessibilité multimodale (voiture, piétons, transports en commun). L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le site dispose d'un parking de 42 places et est desservi par les bus. Le magasin est projeté dans un environnement urbanisé et bénéficiant des infrastructures nécessaires pour y accéder et y circuler.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

### 3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que le critère de protection de l'environnement n'est pas respecté (risque de surclassement du nodule, non-conformité au plan de secteur) et que ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande. Il conclut en une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

### 4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats s'abstient dans le cadre de la délibération.

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale négative de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis défavorable** pour la construction d'une cellule impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN totale inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Seraing.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce