

AVIS n° 90

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 inférieure à 2.500 m² à Aywaille

Avis adopté le 30/07/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Claver Immo
- *Autorité compétente :* Collège communal d'Aywaille

Avis :

- *Saisine :* Commune d'Aywaille
 - *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 10/07/2024
 - *Date d'examen du projet :* 24/07/2024
 - *Audition :* 24/07/2024
 - *Date d'approbation :* 30/07/2024
- Demandeur : Représenté
Commune : Représentée

Projet :

- *Localisation :* Avenue de la Porallée, 33-35 4920 Sougné-Remouchamps (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 légers (équilibre) et semi-courants lourds (forte sous offre)
Nodule : Dieupart (nodule de soutien de (très) petite ville)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin Maxi Zoo (508 m² de SCN) et d'un magasin Cash Converters (280 m²) dans une cellule anciennement occupée par JBC et ayant fermé ses portes en janvier 2024. Ces deux cellules formeront un petit ensemble commercial avec le magasin de chaussures adjacent, Bristol.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.90.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/AYE009/2024-0068
- *Réf. Commune :* 874.1/PIC/2024/0001/CLAVER

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 commune d'Aywaille 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 d'une cellule d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Aywaille 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 dans un secteur d'approvisionnement spécialisé (produits pour animaux, articles entre autres multimédias de seconde main). Maxi Zoo assurera une offre complémentaire à celle de Tom & Co, ce qui est d'autant plus pertinent dans une commune rurale.

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

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

L'Observatoire du commerce souligne que, selon le SRDC, le projet est localisé dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre) et semi-courants lourds (situation de forte sous offre). Il est également situé dans le nodule de Dieupart qui est classé par Logic commune nodule de soutien de très petite ville. L'Observatoire du commerce estime que l'offre proposée par les deux enseignes (animalerie, magasin d'achat-vente spécialisé entre autres dans les articles multimédias) est complémentaire à celle du centre-ville. Elle est d'ailleurs plus adaptée à l'endroit concerné que celle qui était précédemment présente (vêtements).

Il ressort de plus du dossier administratif et de l'audition que la zone de chalandise est large (portée supralocale) puisqu'elle représente 48.895 habitants. Enfin, les indicateurs sociodémographiques

sont favorables pour Aywaille (croissance démographique, revenus supérieurs à la moyenne wallonne).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que l'offre sera absorbée et que le projet ne risque pas d'engendrer un risque de rupture 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 vise à occuper une cellule existante qui était dédiée à du commerce. Le projet n'induit dès lors aucun changement en termes de fonction et n'aura aucun impact sur l'équilibre des fonctions en place. En outre, l'assortiment proposé est plus adapté à l'endroit concerné que ne l'était celui du précédent magasin.

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 mixte au plan de secteur qui admet la fonction de distribution (art D.II. 29 du CoDT). Il est de plus localisé dans un nodule de soutien de très petite ville et, selon l'Observatoire, les recommandations que le SRDC effectue pour ce type de nodule sont respectées (offre complémentaire à celle du centre, pas de risque de surclassement du nodule). L'Observatoire du commerce souligne enfin que, s'agissant de l'implantation de deux commerces dans un bâtiment qui est déjà construit, il n'y aura pas d'artificialisation du sol ni de dispersion du bâti.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet permettra de créer 11 emplois (plus aucun emploi n'est exercé sur le site depuis le départ de JBC). L'Observatoire du commerce estime, au vu de cette création nette d'emplois, que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

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

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est localisé le long de la N633 qui constitue l'axe principal de traversée de la ville ce qui implique qu'il est accessible en voiture. La mobilité le long de la N633 peut s'avérer problématique mais le projet est étranger à cette situation et ne va pas l'aggraver.

L'Observatoire souligne par ailleurs que les modes de déplacement doux peuvent également être utilisés pour atteindre l'ensemble commercial (Ravel à proximité, trottoirs continus le long de la N633, en face du projet). Enfin, le dossier indique que le site se trouve entre 3 arrêts des bus TEC qui sont desservis par de nombreuses lignes avec une fréquence de passage régulière.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet consiste en l'implantation de deux commerces dans un bâtiment existant, ce dernier disposant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Comme indiqué ci-dessus, le site est localisé le long de l'axe traversant Aywaille et est desservi par les transports en commun. De plus, des emplacements de parking (26) seront aménagés autour des cellules commerciales, ce qui est suffisant vu les activités commerciales développées sur le site (pas d'alimentaire ni de non-food à forte rotation).

L'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induera pas la création d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité et que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet procure un assortiment spécialisé complémentaire au centre-ville. Il est en adéquation avec les outils d'aménagement du territoire et de développement commercial (SRDC) applicables au bien. Il est localisé dans un nodule commercial de soutien de très petite ville. Il s'agit de plus d'occuper une cellule vide qui était préalablement dédiée à du commerce. Il n'y aura dès lors pas d'impact sur les l'équilibre de fonctions urbaines en place, d'artificialisation du sol ou encore de dispersion du bâti. L'endroit présente une accessibilité multimodale et, compte tenu de sa nature, n'induera pas la création d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité. 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 d'une cellule d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Aywaille.



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