

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.499  
SH/CRI

Ref. DGO6 : DIC/SEG096/PI/2018-0215

Ref. DGO4 : Fo218/62096/PI/2018.3/L41354/CV/CRI

Ref. Commune : PU/2018/487

Le 21 novembre 2018

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Seraing

### Breve description du projet

---

Projet : extension d'un supermarché existant, avec augmentation de la surface commerciale nette passant de 750 m<sup>2</sup> actuellement à 1.030 m<sup>2</sup> après projet, soit une augmentation de 280 m<sup>2</sup> de SCN par rapport à la surface de vente actuelle.

Localisation : Rue des Roselières, 136 4100 Jemeppe-sur-Meuse (Seraing) (Province de Liège)

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : agglomération de Liège. Le projet implique la vente de produits courants. La commune de Seraing fait partie du bassin consommation de Liège pour ce type d'achats (situation d'équilibre).

Demandeur : Immo Aval Belgium S.A.

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 30 octobre 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 28 novembre 2018

Autorité compétente : Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales (D.IV.22 – ancien site charbonnier, SAED)

\*\*\*\*\*

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 Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter 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 l'extension d'une surface commerciale alimentaire transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 30 octobre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 novembre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la Commune de Seraing y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, vise à étendre un commerce alimentaire existant ; qu'il s'agit d'accroître la SCN de 280 m<sup>2</sup> ; que, actuellement, le magasin présente une SCN de 750 m<sup>2</sup> qui sera, après le projet, de 1.030 m<sup>2</sup> ;

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

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

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 nœuds de type « spécialisé dans l'équipement lourd » ;*
- *A moyen terme, l'agglomération de Liège n'a pas besoin de nouveaux nœuds non-spécialisés ».*

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, la commune de Seraing fait partie du bassin de consommation de Liège (situation de forte sous offre selon le SRDC) ;

Considérant que ni le Schéma Régional de Développement Commercial ni le formulaire ne comportent d'élément en ce qui concerne la localisation du projet dans un nœud commercial ; que, en d'autres mots, le projet n'est pas situé dans un tel nœud ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif le projet se situe au sein du périmètre du schéma d'orientation local « 62096-PCA-0040-01 PCA n°XIII Aux Petits Maquets » et que ce document ne donne pas d'indications concernant le site d'implantation de l'Intermarché ;

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 Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

### **1. Examen au regard de l'opportunité générale**

Le projet vise à étendre un magasin alimentaire. Il s'agit d'accroître sa SCN de 280 m<sup>2</sup> pour atteindre une SCN totale de 1.030 m<sup>2</sup>. Il ressort de l'audition que le magasin existe depuis de nombreuses années et que, à l'époque de sa construction, aucun permis commercial n'était requis en vertu de la législation en vigueur compte tenu de la SCN créée (750 m<sup>2</sup> de SCN, le commerce ayant été créé sous l'égide de la loi de 1975 relative aux implantations commerciales).

Selon l'Observatoire du commerce, le projet présente une ampleur minimale qui n'est pas de nature à engendrer un impact commercial. Le magasin concerné est un commerce alimentaire de proximité vieillissant qu'il convient d'adapter aux besoins actuels des exploitants, des travailleurs et des consommateurs. Il ressort de l'audition que l'enseigne Intermarché est implantée depuis une vingtaine d'années en Wallonie et qu'il s'agit maintenant de procéder à une modernisation du parc immobilier (78 points de vente en Wallonie).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné.

## 2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

### 1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Selon le vade-mecum, l'objectif de ce sous-critère est, notamment, de « *maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe* »<sup>1</sup>. Le projet vise à moderniser et à étendre de manière raisonnable un commerce alimentaire existant. L'extension présente une SCN de 280 m<sup>2</sup> pour 750 m<sup>2</sup> existants actuellement, l'objectif étant d'atteindre 1.030 m<sup>2</sup> de SCN totale. L'Observatoire estime qu'il n'y aura pas d'impact en termes de mixité commerciale. Celle-ci est maintenue et pérennisée.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'Observatoire du commerce constate que le formulaire Logic indique que le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège. Il estime que cette échelle n'est pas appropriée par rapport au projet qui lui est présenté. En effet, l'Intermarché est situé à Jemeppe-sur-Meuse, au nord ouest de la commune de Seraing et à proximité de Flémalle. Il s'agit typiquement d'un commerce alimentaire de proximité (moyenne surface, contexte bâti relativement dense et résidentiel) dont l'extension demandée est négligeable à l'échelle du bassin et même de la commune. D'ailleurs, le projet en lui-même permet le maintien d'un approvisionnement de proximité.

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

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

- Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le vade-mecum indique que « *l'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâti, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat* »<sup>2</sup>.

Le projet est localisé essentiellement dans un contexte résidentiel. Il ressort du dossier administratif que quelques commerces sont présents à proximité et qu'il y a également des écoles et un complexe sportif. L'Observatoire du commerce souligne que le supermarché constitue un commerce alimentaire de proximité dont l'extension (280 m<sup>2</sup>) ne va pas engendrer la création d'une zone commerciale monofonctionnelle. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

<sup>1</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

<sup>2</sup> Ibidem, p. 84.

- L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le vade-mecum énonce que « *l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.)* »<sup>3</sup>.

L'Observatoire souligne qu'il s'agit d'étendre un commerce alimentaire de proximité et ce, en zone d'habitat au plan de secteur. Il ressort de l'audition que ce magasin est existant depuis plus de 15 ans et qu'il a d'ailleurs été construit en même temps que le quartier situé au nord. L'Observatoire fait également remarquer que la demande n'est pas en contradiction avec le SRDC. Il n'y a pas lieu de craindre, au travers du projet, la création d'une polarité commerciale (contexte essentiellement résidentiel, surface commerciale peu importante, commerce d'alimentation de proximité).

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

### 3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que, « *actuellement l'Intermarché emploie :*

- *7 personnes à temps plein ;*
- *6 personnes à temps partiel. Pour un total de 10 équivalents temps plein.*

*Avec l'extension, le projet emploiera 4 personnes supplémentaires : une à temps plein et 3 à temps partiel. Soit un total de 17 emplois, représentant 12,5 équivalents temps plein ».*

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif ainsi que le formulaire Logic comprennent des formules types générales qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce, ce qui ne permet pas à l'Observatoire du commerce d'examiner le respect de ce sous-critère. Il ressort cependant de l'audition que le magasin fonctionnera durant les transformations, celles-ci étant réalisées par phases. Le personnel sera maintenu en fonction durant la période des travaux.

### 4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le vade-mecum indique que « *ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :*

- *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;*
- *promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun ».*

Le projet se situe dans un environnement urbanisé présentant essentiellement de la résidence. Le magasin concerné est un commerce de proximité (surface raisonnable, contexte essentiellement dévolu à l'habitat). Il ressort du dossier administratif que la rue des Roselières est pourvue de trottoirs

<sup>3</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

ainsi que de marquages au sol permettant de sécuriser la traversée des piétons. Le site est également accessible en bus. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le vade-mecum indique que « *trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement* »<sup>4</sup>.

Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, le site est accessible par des modes de transport doux. Un parking est également existant (en ce compris des emplacements vélos). Par ailleurs, l'extension projetée est minime ce qui n'engendrera vraisemblablement pas une augmentation du charroi. Le magasin bénéficie des infrastructures nécessaires à son accès et l'extension projetée n'est pas de nature à nécessiter des interventions spécifiques afin de l'améliorer. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que ceux-ci sont respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard des critères.

### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour l'extension d'un supermarché Intermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Seraing.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce

<sup>4</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.