

AVIS n° 117

**Demande de permis intégré pour l'implantation
d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à
Soumagne (recours)**

Avis adopté le 22/07/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Division d'un bâtiment en 2 dont une partie sera occupée par un magasin Tom&Co d'une SCN de 544 m ² .
<u>Localisation :</u>	Rue de la Résistance, 471 4630 Soumagne (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Liège, nodule de Micheroux (nodule spécialisé en alimentaire). Le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants lourds (forte sous offre).
<u>Demandeur :</u>	N.M.S. INVEST S.R.L.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	6/07/2021
<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.21.117.AV SH/cr
<u>Vos Références :</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2021-0016/SOE099/Tom&Co à Soumagne

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 conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la l'implantation d'un commerce dans un bâtiment existant d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 6 juillet 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce est saisi dans le cadre d'un recours ; que lors de l'instruction de la demande en première instance, il s'est réuni le 24 mars 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur et de 2 représentants de la commune a eu lieu ce même jour ;

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 14 juillet 2021 afin d'examiner à nouveau le projet ;

Considérant que le projet vise à déplacer une animalerie pour l'implanter dans un bâtiment existant et pour une SCN totale de 544 m² ;

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

Forces	Faiblesses
<p>Dynamisme et attractivité suprarégionale du centre principal (hypercentre fort) 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 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 Concentration spatiale et concurrence entre les deux nodules spécialisés dans l'équipement léger (Longdoz-Médiacité et Belle-île) 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 lourds (bassin de consommation de Liège, situation de forte sous offre) ;

Considérant que le projet se situe dans le nodule commercial de Micheroux qui est repris, au SRDC, comme nodule spécialisé en alimentaire ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
Espace commerçant de taille modeste fonctionnant autour d'un ou plusieurs supermarchés rayonnants, localisé en milieu urbain dense à très dense, doté d'une accessibilité en transport en commun le plus souvent bonne et caractérisé par une dynamique relativement forte	<p>Limiter le développement de ce type de nodule sur les nœuds forts du territoire soit les lieux dotés à la fois d'une bonne accessibilité voiture et d'une bonne accessibilité en transport en commun</p> <p>Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations</p> <p>Possibilité d'une évolution vers un nodule de soutien d'agglomération si un manque est détecté au sein de celle-ci</p> <p>Assurer une répartition spatiale équilibrée de ce type de nodule au sein des agglomérations</p>

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur ;

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 Tom&Co actuel se situe rue de la Résistance 316 à Soumagne. Il s'agit de le déplacer de quelques dizaines de mètres, au n° 471 de la même rue dans un bâtiment qui était auparavant occupé par une quincaillerie (Handy Home – Ets Lejeune). Ce bâtiment sera divisé en 2, une des deux parties sera occupée par Tom&Co pour une SCN de 544 m².

L'Observatoire du commerce est saisi dans le cadre d'un recours, le permis intégré sollicité a été refusé le 25 mai 2021 par le collège communal de Soumagne. 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 favorable (cf. avis OC.21.49.AV), lequel est reproduit en annexe. 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 ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère l'avis qu'il avait émis le 1^{er} avril 2021. Il émet donc un **avis favorable** pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Soumagne.

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 1 avril 2021 relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Soumagne (OC.21.49.AV)

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le Tom&Co actuel se situe rue de la Résistance 316 à Soumagne. Il s'agit de le déplacer de quelques dizaines de mètres, au n° 471 de la même rue dans un bâtiment qui était auparavant occupé par une quincaillerie (Handy Home – Ets Lejeune). Ce bâtiment sera divisé en 2, une des deux parties sera occupée par Tom&Co pour une SCN de 544 m².

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il ressort de l'audition que l'objectif du projet est d'accorder plus de visibilité au magasin. L'offre est ainsi déplacée sur courte distance avec un léger renforcement (144 m² de SCN supplémentaire). Le projet sera, selon l'Observatoire du commerce, sans impact sur l'appareil commercial de Soumagne ou du nodule. Enfin, il s'agit de réaffecter un bâtiment actuellement vide, ce qui est appréciable.

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 implique un léger renforcement de l'offre en produits pour animaux à Soumagne. Il n'altèrera pas la mixité commerciale du nodule ou de la commune, la SCN supplémentaire envisagée étant minime (+ 144 m²).

Au vu de ces éléments, 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 de sous offre pour les achats semi-courants lourds. Compte tenu de la nature du projet (déplacement sur courte distance avec légère augmentation de la SCN), celui-ci n'aura pas d'impact commercial. Il ressort par ailleurs de l'audition que la croissance démographique est favorable à Soumagne. Au vu de ses éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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 s'inscrit dans un environnement urbanisé comprenant essentiellement de la résidence et des activités économiques. Il est par ailleurs prévu dans un bâtiment auparavant occupé par une quincaillerie. Au vu de ces éléments, de surcroît dans le contexte d'un déplacement sur courte distance, l'Observatoire conclut que le projet n'est pas de nature à altérer l'équilibre des fonctions en place. Ce sous-critère est rencontré.

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

S'agissant d'un déplacement sur courte distance avec augmentation légère de la SCN, l'Observatoire estime que le projet ne contreviendra pas à la dynamique urbaine de Soumagne. Par ailleurs, le projet permet d'occuper un bâtiment actuellement vide et, partant, d'éviter la création d'une friche.

Parallèlement à cela, la commune, représentée à l'audition, indique qu'elle est favorable au projet à certaines conditions, ces dernières n'étant pas de nature à remettre en cause l'implantation du magasin. Elle souligne également qu'elle s'inscrit dans une démarche de planification puisqu'elle initie un schéma de développement communal lequel comprend un volet commercial.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le projet permet le maintien des emplois en place soit 2 emplois exercés à temps plein et 1 emploi à temps partiel. Si le chiffre d'affaires le permet, des engagements supplémentaires pourraient avoir lieu. Le représentant du demandeur précise que le nombre d'emplois au regard de la SCN est inférieur à ce que l'on peut trouver dans la grande distribution alimentaire compte tenu de la spécificité d'une animalerie (manutention moins intensive, rayonnage bien espacé).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le projet permettra d'assurer une meilleure visibilité du magasin et, partant, d'en assurer la pérennité ainsi que celle des emplois qui y sont exercés. L'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet s'insère dans un contexte urbanisé. Il est localisé le long de la N3 qui constitue un axe structurant sur Soumagne et qui permet de rejoindre l'autoroute E40. L'accessibilité est multimodale grâce à la présence de trottoirs, pistes cyclables, Ravel, arrêts de bus.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un environnement urbanisé ainsi que dans un bâtiment existant (ancienne quincaillerie). Ainsi, les infrastructures nécessaires à l'accessibilité du futur magasin sont existantes. La voirie est en adéquation avec la future activité. Enfin, le site dispose d'un double accès (deux entrées et deux sorties distinctes). Les manœuvres des véhicules de livraisons s'effectueront *in situ* sans débordement sur l'espace public.

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 ceux-ci sont respectés. Il conclut en une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive 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 favorable** pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Soumagne.

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



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce