

AVIS n° 24

Demande de permis intégré pour la création (régularisation) d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Seraing

Avis adopté le 28/03/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Cash Italia SRL
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 2/03/2023
- *Date d'examen du projet :* 22/03/2023
- *Audition :* 22/03/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 28/03/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue du Chêne, 37 4100 Seraing (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SOL :* Zone d'habitat dense
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Liège
Bassin : Liège pour les achats courants (équilibre)
Nodule : Seraing – Collard (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un supermarché spécialisé dans l'alimentation italienne dans un bâtiment existant (réaménagement de l'ancien Lidl). Il s'agit de la troisième implantation en province de Liège.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.24.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/SEG096/2022-0132
- *Réf. SPW Territoire :* F0218/62096/PIC/2022/1/L51289

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 Direction des implantations commerciales 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 création d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Seraing et ce, bien que la demande lui soit parvenue plusieurs mois après l'ouverture du commerce ce qui en fait une régularisation 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 d'un nouveau prestataire de services. Cash Italia procurera une offre en produits alimentaires spécialisée complémentaire à une offre alimentaire plus classique (Aldi, Lidl ou encore Colruyt qui sont situés à proximité du projet). Le projet entraînera une diversification en achats courants.

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

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

Le projet est localisé dans le bassin de consommation de Liège au SRDC lequel est en situation d'équilibre. Il est de surcroît localisé dans l'agglomération de Liège ainsi que dans un nodule de soutien d'agglomération (28 commerces). L'offre alimentaire proposée se développe de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération et en complémentarité à celle présente dans le nodule. L'Observatoire souligne encore que la surface demandée est raisonnable puisqu'elle représente 586 m² de SCN.

L'Observatoire estime que l'offre pourra être absorbée sans entraîner de 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

Il ressort du dossier administratif que le projet s'insère dans un noyau commercial principalement composé de moyennes et de grandes surfaces (alimentation générale classique, équipement de la maison, automobile et matériaux de construction) lequel est proche du centre de Seraing. De surcroît, Cash Italia est envisagé dans une cellule qui était occupée par un supermarché (ancien Lidl). Par conséquent, le projet n'aura pas d'incidence sur l'équilibre des fonctions en place puisque le bâtiment concerné par la demande était préalablement dédié à du commerce alimentaire.

L'Observatoire du commerce 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

Il ressort du dossier administratif que le projet est en adéquation avec les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables au bien (plan de secteur, schéma d'orientation local) ou encore au Master Plans de Seraing.

Le projet s'insère dans un environnement urbain. Il est localisé à proximité du centre de Seraing, dans un module de soutien d'agglomération. Il est de surcroît envisagé dans un bâtiment existant, ce qui implique qu'il n'y a pas de consommation nouvelle de terre vierge de construction. Par conséquent, il ne participe pas à l'artificialisation des sols et il n'entraîne pas une dispersion du bâti (mais aussi de la fonction commerciale puisque le bâtiment concerné était préalablement destiné à du commerce).

L'Observatoire du commerce considère que la localisation du projet est pertinente au vu du développement urbanistique et commercial de la commune et estime que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif et de l'audition que le magasin Cash Italia emploie 15 personnes à temps plein et ce, pour une SCN de 586 m². Au vu de cette création nette d'emploi à temps plein rapportée à la SCN, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire apprécie que tous les emplois projetés soient exercés à temps plein. Il ressort du dossier administratif que l'enseigne Cash Italia propose des emplois peu à moyennement qualifiés (gestion magasin, gestion stocks, boucher, etc.).

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

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est implanté le long de la rue du Charbonnage qui constitue un axe de desserte d'agglomération aménagé sous la forme d'un boulevard urbain. Le site est accessible à pied et en vélo compte tenu des aménagements présents le long de cet axe (trottoir cyclable). Il bénéficie en outre d'une très bonne accessibilité via les transports en commun.

L'Observatoire du commerce constate que le futur magasin bénéficiera d'une accessibilité multimodale répondant à tout type de comportement en termes de mobilité et conclut que ce sous-critère est respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un bâtiment existant qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. La fonction projetée étant identique à celle qui était exercée dans ledit bâtiment (supermarché), l'Observatoire du commerce estime que le projet n'aura pas d'impact significatif en termes de mobilité. Enfin il y a un parking privatif de 34 places et le site est desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'induirait pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet est localisé dans un environnement urbanisé, dans l'agglomération liégeoise et dans un nodule de soutien d'agglomération. Il propose une offre spécialisée en produits alimentaires complémentaire à une offre plus classique présente sur place. De surcroît, il est situé dans un bâtiment existant qui était préalablement dédié à un supermarché ce qui implique qu'il n'y a pas de risque de rupture d'équilibre dans les fonctions urbaines en place (maintien d'une même fonction). Par ailleurs, il permet un recyclage immobilier et, partant, évite l'artificialisation des sols et la dispersion du bâti ainsi que de la fonction commerciale. Enfin, le site est proche des zones habitées de la commune de Seraing et présente une accessibilité multimodale. 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 volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la création (régularisation) d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Seraing.

3. OBSERVATION ET RECOMMANDATIONS

L'Observatoire du commerce constate que le commerce a déjà ouvert ses portes et ce, avant que le permis ait été accordé. Il regrette ce type de comportement qui consiste à ouvrir un commerce sans avoir obtenu l'autorisation requise au préalable mais il s'est prononcé indépendamment de cette politique du fait accompli.

L'Observatoire du commerce recommande la création d'emplacements pour vélos sécurisés et couverts.



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