

AVIS n° 37

Demande de permis intégré pour la reconfiguration
d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à
2.500 m² à Seraing

Avis adopté le 29/05/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Immo Aval SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 26/04/2023
- *Date d'examen du projet :* 17/05/2023
- *Audition :* 17/05/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 29/05/2023

Projet :

- *Localisation :* Avenue de la Concorde, 53 4100 Seraing (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Liège
Bassin : Liège pour les achats courants (équilibre), semi-courants légers (équilibre) et semi-courants lourds (forte sous offre)
Nodule : Boulevard Pasteur (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Réaménagement d'un ensemble commercial existant. Le site, qui existe depuis le début des années septante, accueille actuellement les enseignes 123 etcetera, Optica, Intermarché, Hubo ainsi qu'une taverne, 3 cellules vacantes, un car-wash et une station essence (fermée).

Le projet prévoit de conserver le bâtiment Intermarché et de détruire les autres bâtiments, devenus vétustes, afin de reconstruire de nouveaux bâtiments. Hubo sera déplacé à la place du car-wash et de la station essence et Intermarché prendra la place actuelle de Hubo. Les enseignes 123 etcetera, Optica et la brasserie resteraient sur le site. Celles-ci feront l'objet d'un agrandissement et d'une rénovation. Le projet prévoit aussi l'arrivée d'une nouvelle enseigne : une animalerie. Il n'existe pas d'autorisation commerciale reprenant le site comme un ensemble commercial. Le projet implique l'extension de l'ensemble commercial existant.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.37.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/SEG096/2023-0007
- *Réf. SPW Territoire :* Fo218/62096/PIC/2023/1/L51600

- | | |
|--------------------------|---------------------|
| - Réf. SPW Environnement | 10009595 |
| - Réf. Commune : | DEV.TER./FH/01-2023 |

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 reconfiguration d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Seraing 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 implique le maintien des enseignes existantes avec extension raisonnable de leur SCN ainsi que l'arrivée d'un nouveau prestataire de services (animalerie). Il contribue dès lors à une amélioration ainsi qu'à une diversification de l'offre commerciale en place. Les chiffres figurant dans le dossier administratif montrent que la mixité commerciale du nodule ne sera pas significativement modifiée par le projet (cf. p. 36 du volet commercial de la demande). L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats courants (situation d'équilibre au SRDC), semi-courants légers (situation d'équilibre au SRDC) et semi-courants lourds (situation de forte sous offre au SRDC). S'agissant du maintien avec extension raisonnable de la surface commerciale nette et de l'arrivée d'une animalerie de 780 m² de SCN, le projet n'aura pas, selon l'Observatoire du commerce, d'impact commercial à l'échelle du bassin de consommation.

De surcroît, le projet est situé dans le nodule du boulevard Pasteur qui est classé comme nodule de soutien d'agglomération. À nouveau, la nature du projet implique que les recommandations du nodule sont respectées (maintien du rôle le soutien, nodule situé dans une agglomération).

Enfin, l'Observatoire du commerce constate que l'étendue de la zone de chalandise représente environ 35.500 habitants et que le projet est localisé dans une zone densément peuplée (cf. carte p. 46 du volet commercial de la demande).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induit pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et que, dès lors, 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 s'insère dans des quartiers statistiques qualifiés d'urbain dense, peu dense ou d'activités par Logic. Il se situe dans un environnement urbanisé comprenant des commerces et habitations.

De surcroît, il s'agit de reconfigurer un ensemble commercial existant. La fonction commerciale est dès lors en place et légèrement renforcée par l'arrivée d'une animalerie ainsi que par l'extension raisonnable des SCN des magasins en place.

En conclusion et au vu de ces éléments, le projet ne risque pas, selon l'Observatoire du commerce, d'altérer l'équilibre des fonctions urbaines qui est en place à l'endroit concerné. 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

Le projet permet la rénovation et le réaménagement d'un ensemble commercial vétuste datant des années 1970. Il permet ainsi d'éviter la déliquescence du site puisqu'il permet de lui rendre de l'attractivité. Le projet contribue ainsi à une utilisation optimale du territoire grâce au réaménagement et à la reconfiguration de l'ensemble commercial qui sont effectués. Enfin l'Observatoire du commerce souligne que le projet permettra d'améliorer le cadre de vie notamment d'un point de vue esthétique.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le projet permettra le maintien des emplois actuellement exercés dans l'ensemble commercial. En outre, le remodelage du site avec extension des SCN des commerces en place ainsi que l'arrivée d'un nouveau magasin (animalerie) contribueront à la création de plusieurs emplois. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif (volet commercial) comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire d'apprécier le projet au regard de ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet s'insère dans un environnement urbanisé et présente une accessibilité qui est multimodale (voiture, vélo grâce aux lignes Ravel qui passent à 2 km du site, trottoir de part et d'autre de l'avenue de la Concorde passage pour piétons, bus). L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet vise à remodeler un ensemble commercial qui dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. De surcroît, le site bénéficie d'un parking de 214 places voitures ainsi que de 15 places pour vélo. Il est desservi par le bus.

Néanmoins, l'Observatoire du commerce s'inquiète, à l'instar de la commune, par rapport aux accès et, plus spécifiquement, à l'impact de l'entrée et de la sortie prévue sur la voirie.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est partiellement respecté.

2.2. Évaluation globale

La nature du projet (reconfiguration d'un ensemble commercial existant avec augmentation des SCN raisonnable et arrivée d'une animalerie) implique que le projet est opportun à l'endroit concerné (environnement urbanisé et densément peuplé, amélioration du site et du cadre de vie, impact peu significatif sur l'appareil commercial). L'Observatoire du commerce a cependant des craintes en ce qui concerne la configuration de la sortie et de l'entrée comme prévu et de son impact sur la voirie. Quoi qu'il en soit, 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 (le sous-critère charge pour la collectivité étant partiellement respecté). Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la reconfiguration d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Seraing.



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