

## AVIS n° 39

---

Demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce dans un bâtiment existant pour une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Seraing

Avis adopté le 31/05/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Anciens Etablissements Robert Colette
- *Autorité compétente :* Collège communal de Seraing

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 12/05/2023
- *Date d'examen du projet :* 24/05/2023
- *Audition :* 24/05/2023  
Demandeur : Représenté  
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 31/05/2023

### Projet :

- *Localisation :* Rue Nihar, 6 4101 Jemeppe-Sur-Meuse (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique industrielle et zone d'habitat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Liège  
Bassin : Liège pour les achats semi-courants lourds (forte sous offre)  
Nodule : Jemeppe (centre secondaire d'agglomération)

### Brève description du projet et de son contexte :

Déménagement du commerce Hubo situé Rue Nihar 12 vers le bâtiment voisin situé Rue Nihar 6, qui était dédié à un commerce de bricolage lequel ne disposait pas de permis commercial. La demande implique aussi le renouvellement du permis d'environnement.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.39.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/SEG096/2023-0026
- *Réf. SPW Territoire :* F0218/62096/PIC/2023/3/L51974/2318469/CVA/CB
- *Réf. SPW Environnement :* 10010276/GLE.ama
- *Réf. Commune :* DEV.TER./FH/03-2023

## 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 l'implantation d'un commerce dans un bâtiment existant pour une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> 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 consiste à déplacer un magasin de bricolage sur la parcelle voisine et sur une surface équivalente. Il n'aura pas d'impact sur l'appareil commercial de Seraing ; la mixité de l'offre commerciale sera maintenue. L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

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

Au vu de la nature du projet (déplacement de quelques mètres pour une surface similaire), l'Observatoire du commerce souligne que celui-ci n'aura pas d'influence sur l'offre commerciale de la commune ou du bassin de consommation. Il n'y a dès lors pas de risque que le projet entraîne une rupture d'approvisionnement de proximité.

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

##### a) *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet se situe dans un environnement urbanisé présentant des commerces et services (classé comme « activités » et « urbain dense » par Logic). Le magasin sera transféré dans le bâtiment voisin qui était également dévolu à du bricolage (mais non autorisé du point de vue commercial) et sur une surface de vente équivalente. Il ressort en outre de l'audition qu'il y a un projet de réhabilitation sans vocation commerciale concernant le bâtiment qui sera délaissé par Hubo. L'Observatoire du

commerce conclut, au vu de ces éléments que le transfert ne bouleversera pas l'équilibre des fonctions en place et 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*

L'Observatoire apprécie la démarche qui consiste à occuper un bâtiment existant : cela permet une utilisation optimale du territoire et évite la dispersion tant du bâti que de la fonction commerciale. Cela s'inscrit dans la ligne de conduite établie par le Gouvernement wallon. De surcroît, le projet s'insère dans un bâtiment existant localisé dans un contexte urbain dense et le bâtiment délaissé sera, selon les éléments soulevés lors de l'audition, réhabilité.

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

### **2.1.3. La politique sociale**

*a) La densité d'emploi*

Le projet permet le maintien des emplois existants (9 emplois à temps plein). S'agissant d'un déplacement sur une très courte distance et sur une surface de vente similaire à celle exploitée actuellement par Hubo, l'Observatoire du commerce comprend qu'il n'y ait pas de nouvelle création d'emplois. Il conclut 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 présente une accessibilité multimodale (N617 permettant un accès voitures et camions de livraison, bus, accotements pour piétons). De surcroît, l'enseigne propose des produits pondéreux et se situe dans un contexte urbanisé. Enfin, le commerce est existant et sera transféré de quelques mètres, l'impact en termes de mobilité sera nul par rapport à la situation existante.

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

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le magasin Hubo se déplacera dans un bâtiment existant qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le site est desservi par le bus et bénéficie d'un parking voiture de 64 places. Il ressort de l'audition que de l'espace est disponible pour créer des emplacements pour les vélos.

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

## **2.2. Évaluation globale**

La nature du projet (déplacement d'un magasin de bricolage dans un bâtiment voisin sur une SCN équivalente) implique qu'il n'aura pas d'impact commercial que ce soit à l'échelle communale ou à celle du bassin de consommation. De surcroît, Hubo deviendra propriétaire ce qui stabilisera la situation commerciale du site. Enfin, le bâtiment qui sera délaissé sera, ainsi que cela ressort de l'audition, réhabilité dans une fonction autre que commerciale et en adéquation avec l'environnement

bâti et non bâti existant. 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 l'implantation d'un commerce dans un bâtiment existant pour une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Seraing.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce