

AVIS n° 18

Demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin alimentaire à la place d'un commerce d'outillage sur une SCN inférieure à 2.500 m² à Seraing (Jemeppe-sur-Meuse)

Avis adopté le 31/01/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Aldi SA
- *Autorité compétente :* Collège communal de Seraing

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 :* 11/01/2024
- *Date d'examen du projet :* 24/01/2024
- *Audition :* 24/01/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 31/01/2024

Projet :

- *Localisation :* Rue Wettinck, 31 4101 Jemeppe-sur-Meuse (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)
Nodule : Jemeppe (centre secondaire d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Déménagement avec extension du supermarché Aldi situé rue du Pont 99 à Jemeppe-sur-Meuse vers la rue Wettinck n°31. La SCN actuelle est de 827 m² et le magasin futur aura une SCN de 1.000 m².

Il s'agit de démolir le volume commercial existant de l'établissement Outilac (vente outils professionnels) pour reconstruire un nouveau volume présentant une nouvelle disposition.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.18.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/SEG096/2023-0125
- *Réf. SPW Territoire :* F0218/62096/PIC/2023/4/L53499/2350224/CVA/CB
- *Réf. Commune :* DEV.TER./FH/04-2023

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 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 magasin alimentaire à la place d'un commerce d'outillage sur une SCN inférieure à 2.500 m² à Seraing (Jemeppe-sur-Meuse) 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 au déplacement d'une offre alimentaire de la rue du Pont 99 vers la rue Wettinck soit sur une courte distance. L'accroissement de SCN entre les deux implantations est marginal (173 m² d'augmentation d'achats courants). Ainsi, la demande n'aura pas d'impact sur le mix commercial de Jemeppe-sur-Meuse ni sur celui de Seraing.

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

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

Le projet se situe dans l'agglomération de Liège, dans le bassin de consommation de Liège pour les achats courants (situation d'équilibre selon le SRDC) ainsi que dans un nodule de centre secondaire d'agglomération.

Le projet permet de recentrer le supermarché via son implantation dans la rue commerçante de Jemeppe-sur-Meuse. La population est dense, la zone de chalandise piétonne à 9 minutes étant de 2.598 personnes. Le dossier indique enfin qu'Aldi répond aux besoins de proximité et d'achats alimentaires des populations environnantes eu égard à leurs caractéristiques socio-économique.

Au vu de ces éléments (augmentation faible de l'offre et recentrage du magasin), l'Observatoire du commerce estime 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

L'Observatoire du commerce relève que l'environnement du projet est classé par Logic comme urbain dense, le projet s'implantant sur l'artère commerçante urbaine de Jemeppe-sur-Meuse. De plus, les vues aériennes montrent une diversité de fonctions à l'endroit concerné par le projet (résidence, commerces). Le projet vient en place d'un bâtiment qui avait une vocation commerciale (Outilac, vente d'outils aux professionnels qui a déménagé à Grâce-Hollogne). Il n'aura pas pour effet de chambouler les fonctions en place.

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

L'Observatoire apprécie que le projet entraîne l'éradication d'une friche. Cette démarche permet de recycler la ressource foncière et est en adéquation avec les intentions gouvernementales wallonnes. Il ressort également de l'audition que la commune soutient le projet (reconversion d'un chancre, retour d'un commerce alimentaire plus central à Jemeppe-sur-Meuse, création d'une liaison vers la maison de repos située à l'arrière). L'Observatoire en conclut que le projet s'insère dans la dynamique propre au modèle urbain et que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que l'enseigne engagera 4 employés supplémentaires dont un uniquement à temps plein. La création nette n'est pas significative au vu du nombre d'emplois à temps partiel envisagés (3 sur 4).

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce constate que les emplois qui seront créés à la suite du déplacement du magasin seront exercés majoritairement à temps partiel (3 emplois sur les 4 créés) comme d'ailleurs ceux qui existent. L'Observatoire remarque à nouveau une disproportion entre les emplois à temps plein (3) et les emplois à temps partiel (9). Au total, le nouveau magasin emploiera 12 personnes à temps partiel contre seulement 4 à temps plein.

Le régime de travail constituant aux yeux de l'Observatoire un indicateur de qualité d'emploi dans la mesure où il conditionne les rentrées de revenus suffisantes pour vivre décemment, il estime qu'en l'espèce ce sous-critère n'est pas respecté.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le dossier (volet commercial) soutenant la demande indique que le déplacement d'Aldi permet au magasin de mieux s'intégrer dans le centre urbain et dès lors de le rapprocher des habitants. L'accessibilité de la rue Wettinck est multimodale (voitures, transports en commun, présence trottoirs).

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un environnement urbanisé qui comprend les infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il bénéficiera d'un parking de 90 places pour les voitures et il est desservi par plusieurs lignes de bus. Il convient de s'assurer, selon l'Observatoire du commerce, qu'il y ait suffisamment d'emplacements dédiés aux vélos puisque le magasin s'insèrera dans un milieu densément peuplé et dont les habitants sont susceptibles de se rendre vers le supermarché à vélo.

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

2.2. Évaluation globale

Le projet contribue au recentrage d'un supermarché dans une zone densément peuplée et urbanisée. Cette dernière présente une accessibilité multimodale. Par ailleurs, le projet permet de réhabiliter une friche. L'Observatoire n'apprécie cependant pas le déséquilibre significatif entre les emplois à temps plein et à temps partiel (12 temps partiels et 4 temps pleins). 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 à l'exception de celui sur la politique sociale. 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 magasin alimentaire à la place d'un commerce d'outillages sur une SCN inférieure à 2.500 m² à Seraing (Jemeppe-sur-Meuse). L'Observatoire recommande que des aménagements soient réalisés en vue d'assurer le stationnement couvert des vélos.

3. OBSERVATION

L'Observatoire du commerce se souvient avoir examiné un projet de déplacement du magasin Aldi de Jemeppe vers le site du Standard à Liège (voir avis du 9 mars 2020 OC.20.21.AV¹) alors qu'il s'agit au travers de la présente demande de transférer ce même supermarché sur un autre site que le Standard. Il s'interroge concernant la cohérence du transfert de ce magasin, le résultat étant en définitive un dédoublement de celui-ci. ce qui n'avait jamais été évoqué dans le projet de Liège. Il fait remarquer que si les 2 projets se réalisent il y aura trois Aldi à courte distance les uns des autres puisque l'enseigne est déjà implantée rue des Guillemins.



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

¹ Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-yechZvtPKAieUE7m6MxMfloHw5LFiyuioVOPDKt2XVA&form_id=AvisForm