

AVIS n° 28

Demande de permis intégré pour un commerce de détail d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Awans

Avis adopté le 13/02/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* First Invest
- *Autorité compétente :* Collège communal d'Awans

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 :* 25/01/2024
- *Date d'examen du projet :* 7/02/2024
- *Audition :* 7/02/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 13/02/2024

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Bruxelles, 81 4340 Awans (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat à caractère urbain et périurbain
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Liège
Bassin : Liège pour les achats courants (équilibre)
Nodule : Hognoul (nodule spécialisé en équipement semi-
courant lourd)

Brève description du projet et de son contexte :

Réaffectation d'un bâtiment existant vers un nouveau commerce alimentaire, Sita Supermercato (spécialisé en produits italiens).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.28.AV SH/cr1
- *Réf. SPW Economie :* DIC/AWS006/2023-0136
- *Réf. SPW Territoire :* F0218/62006/PIC/2023/2/L 53574

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 un commerce de détail d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Awans 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 service en région liégeoise. L'offre est spécialisée dans les produits d'alimentation italiens à destination tant des particuliers que des professionnels (restaurateurs), Sita étant également importateur. Elle permettra d'assurer une plus grande diversité en termes de denrées alimentaires et sera complémentaires à celle en place à Awans et à une échelle plus large. Il s'agira aussi de réduire des déplacements professionnels fréquents sur Liège.

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

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

Le projet s'insère dans l'agglomération liégeoise et dans le bassin de consommation de Liège pour les achats courants lequel présente une situation d'équilibre au SRDC. Il s'implante dans une zone commercialement attractive qui draine beaucoup de chalands (nodule commercial important en entrée d'agglomération). De plus, la SCN demandée ne représente que 439 m².

L'Observatoire estime que le projet à lui seul ne risque pas d'entraîner un 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

Le magasin s'installera dans un environnement commercial (nodule d'Hognoul) et urbanisé. Il présentera une SCN de 439 m² ce qui n'est pas significatif et pas de nature à rompre l'équilibre des 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

Le projet s'implante dans un nodule spécialisé en équipement lourd au SRDC et la commune d'Awans a une politique claire concernant le développement commercial sur son territoire (conserver la spécialisation en lourd à l'endroit concerné). En l'espèce, il ressort de l'audition de la représentante de la commune que la cellule est inoccupée depuis plusieurs mois, que la SCN est trop petite que pour y accueillir de l'ameublement (439 m²) et que, enfin, l'offre en meubles est complète à Awans (voir en suroffre). Ainsi, dans la mesure où il s'agit d'implanter une surface raisonnable dans le secteur alimentaire (et non dans l'équipement de la personne), un écart au SRDC peut être justifié.

De plus, il s'agit de reconvertir une friche et de permettre l'installation d'un nouveau magasin sans artificialiser de nouvelles terres.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier indique que l'activité générera 3 emplois à temps plein et 3 emplois à temps partiel. Le personnel sera recruté dans le tissu local.

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier ainsi que de l'audition que Sita est une entreprise sérieuse, bien connue et implantée depuis des années en région carolorégienne. Le management est participatif, les travailleurs prenant part aux orientations de la société. La société apportera une académie afin de former les employés et leur permettre d'acquérir les différents aspects du métier.

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

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet présente une accessibilité multimodale. Néanmoins, la configuration des lieux (implantation le long d'une nationale à proximité d'axes autoroutiers et en entrée d'agglomération) implique que les chalands se rendront vers le site en véhicule motorisé.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté. Il apprécie le service de bus social (Happy Bus) mis à la disposition de la population communale qui dessert tous les villages d'Awans.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un bâtiment existant qui dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il est desservi par le bus (2 lignes – 2 arrêts) et disposera d'un parking de 20 places.


Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'induirait pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que dès lors ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service procurant une offre spécialisée et complémentaire à celle en place. Le projet est acceptable même s'il se situe dans un nodule spécialisé en équipement lourd au SRDC. Effectivement, l'offre en ameublement à Hognoul est complète, la SCN ne représente que 439 m² ce qui est peu propice pour le commerce de meubles et le projet se situe dans une importante agglomération. Il s'agit de rénover une surface vide et ainsi d'améliorer le cadre environnant et limiter l'artificialisation du sol. Au vu de la localisation du projet et de la configuration des lieux, l'accessibilité se fera essentiellement en voiture même si le site est accessible en modes doux. 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 du sous-critère mobilité durable. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour un commerce de détail d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Awans.



Marc Demarteau,
Président faisant fonction de l'Observatoire du
commerce