

AVIS n° 107

Demande de permis intégré pour le redéploiement
d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à
2.500 m² à Soumagne

Avis adopté le 31/10/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* IBA Invest
- *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. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 17/10/2023
- *Date d'examen du projet :* 25/10/2023
- *Audition :* 25/10/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 31/10/2023

Projet :

- *Localisation :* Avenue de la Résistance, 306-344 4630 Soumagne (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 : Micheroux (nodule spécialisé en équipement courant)

Brève description du projet et de son contexte :

Redéveloppement avec extension d'un ensemble commercial et articulé autour du supermarché AD Delhaize. L'ensemble comprend 7 commerces de détail et le projet implique :

- la régularisation de la SCN AD Delhaize (+ 262 m²) ;
- l'adjonction de Luxus (chaussures – 1.039 m² de SCN) et Kruidvat (drugstore – 451 m² de SCN) ;
- l'extension de la SCN Animal & Nature ;
- la reconnaissance des contours de l'ensemble commercial.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.107.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/SOE099/2023-0105
- *Réf. SPW Territoire :* F0215/62099/PIC/2023/1/E45945/SB
- *Réf. SPW Environnement :* 10012472/CHA.fda
- *Réf. Commune :* PIU2/23/01

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 le redéploiement d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Soumagne 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 de nouveaux prestataires de services (Kruidvat et Luxus) ainsi que le renforcement de l'offre en produits alimentaires (AD Delhaize) et spécialisés pour les animaux (Animal & Nature). Cette nouvelle offre est cohérente avec le mix de l'ensemble commercial comprenant déjà Di, Aldi et JBC.

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 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). Il est également localisé dans le nodule de Micheroux.

Il ressort du dossier administratif que l'ensemble commercial a une portée supralocale. La zone de chalandise représente 35.257 habitants. En outre, le formulaire Logic indique un nombre annuel de visiteurs de 415.000 habitants. Enfin, l'ensemble commercial à reconnaître qui accueillera les nouvelles enseignes est situé dans une des parties les plus densément peuplées de Soumagne (cf. carte « Densité de population courbe isochrone 10 minutes », p. 70 du volet commercial de la demande).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime qu'il n'y a pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et 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'ensemble commercial est situé dans un environnement classé par Logic comme majoritairement urbain dense. L'environnement immédiat est multifonctionnel, celui-ci comprenant de l'habitat, des services, des équipements communautaires (école, administration communale) ou encore de l'HoReCa. De plus, il s'agit de redéployer un ensemble commercial existant.

L'Observatoire du commerce estime 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 est situé dans un nodule commercial (nodule de Micheroux) ainsi que dans une centralité villageoise au projet de schéma de développement du territoire adopté le 30 mars 2023. L'Observatoire du commerce souligne également qu'il ne s'agit pas de créer un nouvel ensemble commercial mais de moderniser et développer un site existant, ce qui permettra d'en assurer l'attractivité. Le site est donc déjà artificialisé et dévolu à une fonction commerciale. Il n'y a pas de consommation de terres vierges ni de dispersion du bâti et de la fonction commerciale.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet entraînera une création d'emploi chez AD Delhaize, Luxus, Kruidvat et Animal & Nature. De plus, l'Observatoire souligne que le projet permettra d'améliorer l'attractivité sur le moyen long terme et, partant, assurera la pérennité des emplois qui y sont (seront) exercés.

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce constate que l'implantation de Kruidvat générera 5 emplois dont 4 à temps partiel. Le régime des emplois à temps partiel est faible pour la majorité de ceux-ci (22 heures et 26 heures par semaine), ce qui ne permet pas d'obtenir un revenu suffisant pour vivre. L'Observatoire estime que cette répartition n'est pas acceptable. Cependant, les emplois créés par les autres enseignes concernées par le projet sont acceptables.

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

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet s'insère dans un contexte urbanisé. Il est localisé le long de la N3 qui constitue un axe structurant à Soumagne et qui permet de rejoindre l'autoroute E40. L'accessibilité est multimodale grâce à la présence de trottoirs, pistes cyclables, Ravel (longe l'arrière du site) ou encore arrêts de bus.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet vise à redéployer un ensemble commercial existant, celui-ci bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité (il se situe le long d'un axe structurant et est connecté à un giratoire). Le site disposera de 338 places de parking et il est desservi par le bus (2 arrêts, 2 lignes).

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

2.2. Évaluation globale

Il s'agit de redéployer un site commercial existant situé dans le centre de Soumagne et dans un environnement urbanisé multifonctionnel. Le projet permettra d'assurer l'attractivité du complexe grâce à sa modernisation et à l'amélioration de l'offre. En outre, la reconnaissance de l'ensemble commercial assure la sécurité juridique, cet ensemble résultant de modifications d'accès. Enfin, l'Observatoire souligne négativement la disproportion pour Kruidvat entre le nombre d'emplois créés à temps partiel (4) par rapport au nombre d'emplois qui le seront à temps plein (1). Ces emplois à temps partiel ont de plus un régime horaire insuffisant pour procurer un revenu décent pour vivre. Pour conclure, 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 le redéploiement d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Soumagne.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce