

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.217

JH/CRi

Le 5 octobre 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à Verlaine

Projet de d'extension d'une cellule commerciale au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet : Le projet consiste en l'extension d'un magasin « AD Delhaize » d'une surface commerciale nette (SCN) actuelle de 1.050 m² à une SCN de 1.453 m² au sein d'un ensemble commercial dont la SCN passera de 3.050 m² à 3.453 m². L'ensemble commercial en question est constitué de 2 cellules commerciales : AD Delhaize et Hubo (SCN de 2.000 m²). Le projet est localisé au sein de la commune de Verlaine.

Le projet requiert un permis intégré : PIC + permis d'urbanisme.

Localisation : Grand Route 252, 4537 Verlaine, Province de Liège.

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte.

Situation au SRDC : Le projet est situé à Verlaine, commune reprise au sein du bassin de consommation d'Amay pour les achats alimentaires. Le SRDC précise que ce bassin est en équilibre concernant les achats alimentaires.

Le formulaire Logic précise que le projet est situé hors nodule commercial.

Demandeur : DAD Frère sa.

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Date de réception du dossier : 9 septembre 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 7 novembre 2016

Autorités compétentes : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du commerce ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour une extension d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Verlaine transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 9 septembre 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 octobre 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur et de la commune a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un magasin AD Delhaize dont la surface commerciale nette passerait de 1.050 m² à 1.453 m² ;

Considérant que le projet se localise à Verlaine ; qu'il se situe dans le bassin de consommation d'Amay pour les achats alimentaires au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise encore que le bassin de consommation d'Amay est en situation d'équilibre pour les achats alimentaires ;

Considérant que le formulaire Logic précise que le projet est situé hors nodule commercial ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'étendre le magasin AD Delhaize tel que prévu par le projet. Il apprécie que le parking soit particulièrement bien dimensionné par rapport au projet et note que le site prend place dans un environnement dédié à l'activité économique et commerciale.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Le projet consiste en l'agrandissement d'un magasin AD Delhaize existant situé dans un pôle commercial reprenant notamment les enseignes suivantes : Hubo, Trafic, Aldi, Leenbaker, JBC, Shoe Discount... Situé à mi-chemin entre Verlaine et Saint-Georges-sur-Meuse, le projet ne va pas impacter de manière significative la mixité commerciale de la commune ainsi que du bassin de consommation d'Amay dans la mesure où il s'agit d'une extension d'un magasin existant.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet tend à légèrement favoriser la mixité commerciale au sein du bassin de consommation et de la commune de Verlaine.

L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet dessert principalement les communes de Verlaine et de Saint-Georges-sur-Meuse. Par ailleurs, il respecte le principe du regroupement des commerces et ne crée pas de nouveau nodule commercial puisqu'il s'intègre dans un pôle commercial existant, bien que non repris au SRDC.

L'Observatoire estime que le projet sera bénéfique pour tous les résidents et ne devrait dès lors pas entraîner de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. L'Observatoire considère donc que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

- Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Le projet s'insère en outre dans une zone exclusivement dédiée aux commerces et aux entreprises. Il ne devrait dès lors pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

L'Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré

- *L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain*

L'Observatoire remarque que le projet s'insère dans une partie de la commune de Verlaine dédiée à l'activité commerciale. L'audition de la commune a permis de constater que le projet permet de rencontrer les attentes des autorités communales en matière de développement commercial.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet permet de rencontrer ce sous-critère.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

L'extension du magasin permettra l'embauche de 6 personnes : 1 équivalent temps-plein et 5 temps partiels. L'audition du demandeur a permis de comprendre que ce nouveau personnel ne serait pas des transferts d'autres AD Delhaize mais bien du personnel nouveau.

L'Observatoire se réjouit de ces engagements et conclut donc que ce sous-critère est rencontré.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

D'une manière générale, l'Observatoire constate que les emplois devraient être pérennes et seront exercés sous la commission paritaire 201, correspondant à celle du commerce de détail indépendant. Par ailleurs, il apprécie que les locaux sociaux destinés au personnel soient de qualité.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet se localise à mi-chemin entre le centre de Verlaine et celui de Saint-Georges-sur-Meuse. Bien qu'il s'inscrive en milieu rural, il est bien desservi par les transports en commun.

L'Observatoire estime dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

En termes d'accessibilité, l'Observatoire constate que le projet est bien maîtrisé. L'Observatoire apprécie que le parking soit particulièrement bien dimensionné et ne présente pas de risque de saturation. Par ailleurs, aucun aménagement ne devra être prévu pour l'accessibilité au site du projet.

L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables.

Globalement, l'Observatoire émet une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension d'un magasin AD Delhaize au sein d'un ensemble commercial à Verlaine



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce