

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.197

SH

Le 18 juillet 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un établissement de commerce de détail à Villers-le-Bouillet

Extension d'un commerce alimentaire Intermarché portant la SCN à 1.600 m²

Brève description du projet

Projet : Extension d'une cellule existante :

- volet commercial : la SCN avant extension est de 794 m², il s'agit d'ajouter 806 m² de SCN pour un total de 1.600 m² ;
- volet urbanisme : le bâtiment se développe sur environ 1.090 m² au sol et l'extension prévoit une augmentation de la surface d'environ 890 m². Il faut un permis d'urbanisme pour la construction de l'extension, la création de nouvelles zones de parking et les remblais liés à l'extension.

Le projet est soumis à déclaration environnementale.

Localisation : rue du Château d'eau, 1 4530 Villers-le-Bouillet (Province de Liège)

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat à caractère rural

Situation au SRDC : Le SRDC est muet par rapport à la commune de Villers-le-Bouillet. Celle-ci ne fait pas partie de l'une des agglomérations reprises au schéma. Le projet se situe dans le bassin de consommation d'Amay (5 communes) pour les achats courants (situation d'équilibre).

Schéma de développement communal : la commune dispose d'un schéma de structure entré en vigueur le 5 mai 2012, le projet se trouve en zone d'habitat-centre.

Demandeur : S.A. Villerssem

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 : 30 juin 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 29 juillet 2017

Autorité compétente : Collège communal de Villers-le-Bouillet

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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'extension d'un magasin transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 30 juin 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 juillet 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la Commune de Villers-le-Bouillet y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à étendre un magasin alimentaire qui présente actuellement une SCN de 794 m² ; qu'il s'agit d'un agrandissement de 806 m² de SCN ; que la SCN totale du magasin sera de 1.600 m² ;

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre du projet ; que, pour les achats courants, le projet fait partie du bassin consommation d'Amay (5 communes), lequel présente, selon le SRDC, une situation d'équilibre ;

Considérant que la commune de Villers-le-Bouillet n'est pas reprise dans l'une des agglomérations figurant dans le SRDC ;

Considérant que le SRDC ne comporte d'élément en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule commercial ; que selon le formulaire Logic il est situé hors nodule ;

Considérant que la commune de Villers-le-Bouillet dispose d'un schéma de développement communal (schéma de structure communal entré en vigueur le 5 mai 2012) ; que le projet se trouve en zone d'habitat-centre ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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

Il s'agit de doubler la surface commerciale nette d'un supermarché Intermarché (passage d'environ 800 m² de SCN à 1.600 m²) situé dans un contexte rural et assez isolé. Si d'un premier abord l'Observatoire du commerce s'interroge en ce qui concerne la localisation du magasin concerné et sur le bien fondé d'une telle extension, plusieurs éléments soulevés lors de l'audition sont de nature à l'éclairer. En premier lieu, la magasin est exploité par une indépendante ce qui implique, selon l'Observatoire, que le risque a été clairement circonscrit et que l'exploitante s'inscrit dans une logique de viabilisation de son commerce plutôt que dans celle d'une expansion à grande échelle. En second lieu, la commune souhaite développer cette zone. Le représentant du demandeur précise qu'une Brasserie est projetée juste en face du site concerné par la demande et que les permis ont été octroyés. Par ailleurs, les chalands provenant à 60 % de la commune de Villers-le-Bouillet, l'objectif est de faire en sorte d'augmenter l'assortiment afin que les habitants puissent effectuer des courses plus importantes sans devoir nécessairement se déplacer sur Huy ou Amay. En outre, une partie de la clientèle provient du parc d'activités économiques proche du projet dans lequel se situe d'ailleurs un entrepôt important d'Intermarché (ce qui facilite la livraison du magasin concerné par la demande).

L'Observatoire souligne enfin le fait qu'il ne s'agit pas d'implanter un nouveau commerce mais d'étendre une cellule existante. Il considère que la taille après extension est admissible à l'endroit concerné. Ainsi, il est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet faisant l'objet de la demande.

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

Selon le vade-mecum, les objectifs de ce sous-critère sont de :

- *« favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd) ;*
- *maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »¹.*

Il s'agit d'étendre une offre commerciale existante. Il ressort par ailleurs de l'audition que l'offre en matière d'achats courants sur la commune de Villers-le-Bouillet est répartie entre un Louis Delhaize (lequel présente une SCN peu importante) situé au centre de Villers-le-Bouillet et l'Intermarché faisant l'objet de la demande. Il ressort du dossier administratif que les achats courants représentent 4 % des achats au sein de la commune de Villers-le-Bouillet. Il s'agit, par l'extension projetée, d'augmenter l'assortiment afin d'accroître la valeur du panier d'achat (qui est actuellement d'environ 20 euros) des clients. L'offre en matière d'achat alimentaire ne serait donc pas excessive.

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

¹ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

- Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité

Il ressort du vade-mecum que les objectifs de ce sous-critère sont :

- *« de promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous offre commerciale pour un certain type d’achat (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd) ;*
- *d’éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d’engendrer un important déséquilibre entre l’offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l’activité commerciale sur un territoire donné »².*

Ainsi que cela a été mentionné, l’offre en matière d’achats alimentaires sur l’entité de Villers-le-Bouillet n’est pas étendue. Le SRDC indique que le bassin de consommation d’Amay présente une situation d’équilibre. L’Observatoire estime que l’extension projetée, compte tenu de son ampleur limitée et de la faible offre en matière d’achats courants à Villers-le-Bouillet, ne sera pas de nature à engendrer un risque de rupture d’approvisionnement de proximité. Tel ne serait pas forcément le cas pour un projet nouveau ou d’ampleur plus importante ou encore pour une extension ultérieure.

L’Observatoire estime par conséquent que le projet respecte ce sous-critère.

2. La protection de l’environnement urbain

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

Le vade-mecum indique que *« [l]’objectif poursuivi par ce sous-critère est d’éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l’horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâtis, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d’un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l’animation au cœur des quartiers et des centres villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat ».*

Le projet s’implante dans un contexte rural. Même si la zone est amenée à se développer compte tenu du zonage au plan de secteur, actuellement l’endroit est assez isolé. Le projet est d’ailleurs situé hors nodule commercial. L’Observatoire remarque la présence d’habitations implantées en ordre ouvert. L’endroit présente une densité peu importante. Il remarque également la présence d’activités agricoles ainsi qu’un parc d’activité économique au nord-est du projet.

L’Observatoire estime que le projet tel qu’il est présenté n’est pas de nature à porter atteinte à l’équilibre des fonctions urbaines dans la mesure où il s’agit d’étendre un commerce existant afin qu’il atteigne une surface commerciale nette qui n’est pas excessive. Le projet est assez limité. Tel ne serait pas forcément le cas si de nouveaux commerces devaient s’implanter ou si de nouvelles extensions devaient être sollicitées (l’objet de la demande ayant lui-même déjà fait l’objet d’un agrandissement). L’Observatoire estime qu’il faut être attentif et éviter le développement, à partir de l’existence d’un supermarché, d’un nouveau nodule qui pourrait être considéré comme périphérique. Il s’agit d’une situation que l’on rencontre régulièrement dans les faits et qui n’est pas en adéquation avec la politique wallonne des implantations commerciales.

L’Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

² SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 83 – 84.

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

Le vade-mecum énonce que « [l']*intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.)* »³. Il indique également que l'un des objectifs de ce sous-critère est « *d'optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tout types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti* »⁴.

Le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. Les activités de distribution y sont admises pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Tel est le cas en l'espèce puisque le magasin Intermarché est le seul commerce à l'endroit concerné, qu'il est existant et que l'extension projetée est minime par rapport à l'étendue de la zone d'habitat à caractère rural essentiellement dévolue à de l'agriculture et de la résidence. Par contre, il ne s'insère pas dans le principe de centralité préconisé par le schéma de développement du territoire.

Mais la commune dispose d'un schéma de développement communal. L'objet de la demande se situe en zone d'habitat centre audit schéma et le projet y est compatible. Il ressort de l'audition ainsi que du schéma de développement communal que les autorités communales ont l'intention de développer la zone (notamment la ZACC situé à côté du projet). L'Observatoire attire l'attention sur le fait qu'il n'y a pas de nodule commercial à l'endroit concerné et que la tendance actuelle est d'éviter le développement de pôles commerciaux périphériques.

Par ailleurs, le projet est porté par une indépendante ce qui, selon l'Observatoire du commerce, implique que le risque (notamment financier) a été vraisemblablement évalué en adéquation avec les perspectives d'évolution du chiffre d'affaire, l'objectif étant le développement et la croissance d'une activité commerciale. Ainsi, le risque de création d'un chancre commercial devrait s'en trouver limité.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que l'extension contribuera à engager 9 personnes à temps plein et 7 personnes à temps partiel supplémentaires.

L'Observatoire estime que le projet ne compromet pas ce sous critère.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

La qualité de l'emploi est tributaire des conditions de travail, lesquelles sont fixées par les commissions paritaires qui doivent être respectées. Il ressort du dossier administratif que le demandeur du projet sera attentif et veillera au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail.

³ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

⁴ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire souligne le fait que le projet est de nature à affaiblir d'autres enseignes de la grande distribution alimentaire de la région qui ont la réputation d'avoir de meilleures conditions de travail (temps plein, salaires plus importants) que celles dont bénéficient les travailleurs du projet. Une perte d'emplois dans lesdites chaînes au bénéfice de ceux du projet entraînerait des emplois de moindre qualité.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le vade-mecum indique que « [c]e sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :

- *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;*
- *promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.*

Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture ».

L'objet de la demande se situe dans un contexte rural peu urbanisé et situé le long d'une route nationale reliant Huy à Waremme. Le site est donc aisément accessible en voiture.

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que l'endroit est desservi par les transports en commun et, plus spécifiquement le bus. Cependant, il est peu vraisemblable que les chalands se déplacent vers le magasin pour y faire leur courses autrement qu'en voiture.

L'Observatoire du commerce estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le vade-mecum indique que « trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement »⁵.

Le site est aisément accessible en voiture par la N65. Compte tenu du contexte bâti peu dense et du caractère isolé de l'implantation commerciale, la voirie peut absorber l'éventuel surplus du charroi qui résulterait de l'extension demandée.

L'endroit est également accessible à pied et en vélo, la rue du Château d'eau étant pourvue d'un accotement. Il n'y a cependant pas de trottoir aménagé ce qui peut entraîner des problèmes de sécurité.

⁵ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

Enfin, le parking sera nettement étendu.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. Soit le projet est sans impact sur ceux-ci, soit les critères sont favorablement rencontrés. L'Observatoire émet par conséquent une évaluation globale **positive** du projet au regard de critères de délivrance du permis d'implantation commerciale.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un **avis favorable** pour l'extension d'un magasin Intermarché à Villers-le-Bouillet.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce