

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.200

SH

Le 18 juillet 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin « Carrefour Market » à Dalhem

**Projet de création d'une nouvelle cellule commerciale
d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²**

Brève description du projet

Projet : construction d'un magasin alimentaire (équipement courant) Carrefour Market d'une surface commerciale nette de vente de 1.500 m². Le site est actuellement occupé par une salle de location pour banquets et séminaires « Le Vallon du Feneur ». Le projet prévoit donc la démolition de cette salle avant la construction du bâtiment destiné à recevoir l'enseigne Carrefour Market Groupe Mestdagh.

Localisation : Voie des Fossés, 89 4607 Feneur (Dalhem) Province de Liège

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

Situation au SRDC : Le SRDC ne donne aucune indication particulière concernant Dalhem. Le projet n'est pas situé dans un nodule commercial. Le projet prévoit des achats de type courant. La commune de Dalhem se situe dans le bassin de consommation de Liège (29 communes) pour ce type d'achats (situation d'équilibre).

Demandeur : NEW MECCO

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales

Date de réception du dossier : 5 juillet 2017

Référence légale : Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015

Autorité compétente : Commission de recours sur les implantations commerciales

Échéance du délai de remise d'avis : 8 août 2017

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 1er du Code de l'environnement ; vu les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 la construction d'une cellule commerciale transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 5 juillet 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 juillet 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de trois représentants du demandeur, du propriétaire du « Vallon du Feneur » ainsi que d'un représentant de la commune a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande vise à construire un supermarché alimentaire (Carrefour Market groupe Mestdagh) d'une SCN de 1.500 m² ; que le site est actuellement occupé par une salle de location pour banquets et séminaires « Le Vallon du Feneur » ; que le projet prévoit donc la démolition de cette salle avant la construction du magasin projeté ; qu'il consiste en l'arrivée d'une nouvelle enseigne sur le site ; qu'il ne s'agit donc pas d'une relocalisation ;

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre du projet ; que, pour ce type d'achats, la commune de Dalhem se situe dans le bassin de consommation de Liège (29 communes) ; que, selon le SRDC, ce bassin est en situation d'équilibre pour les achats courants ;

Considérant que la commune de Dalhem n'est pas reprise dans l'une des agglomérations du SRDC ;

Considérant que le SRDC est muet en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule ; que le formulaire Logic indique que le projet est localisé hors nodule ;

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 ;

Considérant que le collège communal de Dalhem a refusé le permis notamment sur la base l'avis préalable négatif qu'il a émis en cours d'instruction ; que le rapport de synthèse du fonctionnaire des implantations commerciales et du fonctionnaire délégué émis dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance est défavorable ; que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours des implantations commerciales à l'encontre de ce refus de permis ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la

législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; 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

Le projet consiste à implanter une surface commerciale en lieu et place d'une salle de réceptions et banquetts. Il est situé le long de la N604 faisant la liaison entre Dalhem et Barchon. Il s'agit d'un lieu de transit qui est totalement excentré de tout noyau villageois et, plus spécifiquement ceux de Dalhem et de Warsage. L'Observatoire du commerce remarque que cette route présente une urbanisation en ruban avec une fonction quasi exclusivement résidentielle (habitations de type quatre façades, habitat peu dense, rangée unique). L'objet de la demande s'inscrit de manière étrangère dans ce contexte en termes de fonctions et de typologie. L'Observatoire estime que le projet n'est pas en adéquation avec le souhait de la commune de Dalhem qui préconise le maintien de centres forts, les commerces qui y sont localisés étant de nature à y contribuer.

La commune de Dalhem est une commune rurale qui entend soutenir les commerces dans les centres ainsi que les producteurs locaux. Il résulte des éléments soulevés lors de l'audition que cette volonté n'a pas du tout été examinée par les porteurs du projet alors que des potentialités pourraient être développées dans ce sens. Par exemple, il ressort de l'audition que le propriétaire du Vallon du Feneur serait pressenti pour gérer le magasin et ce, sans que sa compétence spécifique de traiteur ne soit forcément valorisée. La commune regrette également que l'étude de marché ne prenne pas en considération toutes les implantations de commerce alimentaire fréquentées par les habitants de la région (AD Delhaize et Lidl de Barchon, AD Delhaize de Visé). Ceci témoigne, selon l'Observatoire, de ce que le projet ne s'intègre pas dans le tissu local et qu'il n'a pas été mûrement réfléchi.

En outre, il résulte de l'audition que les craintes de la commune par rapport à plusieurs aspects techniques (égouttage, gestion des eaux de pluie) ne sont pas suffisamment rencontrées malgré les précisions apportées dans le cadre du recours. Dans le même sens, la configuration de la N604 (longue ligne droite) entraîne une vitesse souvent excessive de la part des automobilistes. Aucun élément n'est envisagé par rapport à la sécurité routière dans le cadre du projet.

Enfin, l'Observatoire du commerce remarque que les autorités et services consultés lors de l'instruction de la demande soit, se sont abstenus de répondre (service incendie, DGO1) soit, ont émis un avis défavorable sur ce projet (collège communal de Visé, collège communal de Dalhem, CCATM, fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué dans le cadre du rapport du rapport de synthèse).

L'Observatoire du commerce estime, sur la base de ces éléments, que le projet n'est pas abouti. Il est défavorable en ce qui concerne l'opportunité du projet à l'endroit concerné.

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

Il ressort du dossier administratif que, à l'échelle de la commune de Dalhem, il y a peu de grandes surfaces alimentaires à l'exception de l'Intermarché de Warsage. Ainsi l'Observatoire du commerce estime que l'arrivée d'un nouveau prestataire dans un lieu dédié exclusivement à de l'habitat favorise la mixité commerciale.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire du commerce ne partagent pas ce point de vue. Ils considèrent que la mixité commerciale ne doit pas s'analyser sur la base d'une zone figée par des limites administratives mais plutôt sur la base des comportements des chalands. Il ressort de l'audition que les Dalhemois effectuent leurs achats courants dans des grandes surfaces situées à Visé ou à Barchon. Ainsi, il existe nombre de surfaces alimentaires aux alentours de Dalhem. Celles-ci ne sont pas reprises dans l'étude de marché soutenant la demande et, partant, ladite étude ne met pas en lumière la situation réelle de l'offre alimentaire à Dalhem. Ils estiment que ce critère n'est pas rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet propose des achats de type courant léger. Le projet est envisagé à Dalhem, commune qui se situe dans le bassin de consommation de Liège (29 communes) pour lequel le SRDC indique une situation d'équilibre. L'Observatoire s'interroge en ce qui concerne le bien-fondé de la position de Dalhem dans ce bassin pour les achats alimentaires dans la mesure où l'entité de Liège comporte plusieurs pôles commerciaux.

L'Observatoire estime par conséquent que le projet répond à ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Il ressort du vade-mecum 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- bâti, 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 ».

En l'espèce le projet se situe dans une zone résidentielle rurale et à l'extérieur de tout centre villageois. L'urbanisation de l'endroit se présente sous une forme linéaire que l'on tente d'ailleurs d'éviter à l'heure actuelle. Le contexte urbanistique et environnemental est marqué par la présence d'habitations pavillonnaires, de prairies et de champs en second rang (lesquelles ne sont pas constructibles si l'on s'en réfère au plan de secteur). Ainsi, l'Observatoire estime que l'implantation d'une surface commerciale si importante (SCN 1.500 m²) n'est pas pertinente dans ce type d'environnement rural et peu dense. Ce projet pourrait, en outre, faire périlcliter les commerces situés dans les noyaux centraux de la commune de Dalhem et détériorer leur vitalité alors que l'objectif de ce sous-critère consiste à atteindre un équilibre fonctionnel, les commerces contribuant au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres villes.

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

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

Le projet est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. Les activités de distribution y sont admises moyennant le respect de certaines conditions. Cependant, le projet ne s'inscrit pas dans les principes de centralité et de mixité des fonctions préconisés par le schéma de développement du territoire.

Il ressort en outre du rapport de synthèse émis dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance que « *le projet ne s'insère dans aucun nodule commercial existant ; que la dynamique du modèle urbain de Dalhem est essentiellement composée de petites structures commerciales localisées au centre du village ; que l'implantation d'une moyenne surface commerciale de 1.500 m² le long d'une nationale excentrée entre Barchon et Dalhem en périphérie ne répond pas au modèle urbain de la commune de Dalhem* ». L'Observatoire du commerce estime que cette position est pertinente et s'y rallie. Cette argumentation est d'ailleurs partagée par la commune de Dalhem ainsi que cela ressort des débats qui ont eu lieu lors de l'audition. L'Observatoire ajoute encore qu'autoriser ce projet pourrait initier et contribuer à créer un nouveau pôle commercial périphérique, ce qui est contraire à la politique de développement commercial menée actuellement en Wallonie.

L'Observatoire souligne cependant le fait qu'il convient de trouver une solution pour réaffecter le Vallon du Feneur si l'activité de salle de réceptions et banquets devait cesser.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère n'est pas rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet prévoit d'employer 24 personnes (15 à temps plein et 9 à temps partiel). Il s'agit d'une création nette d'emplois puisque le projet consiste en l'instauration d'un nouveau magasin.

A titre accessoire, l'Observatoire entend la situation problématique dans laquelle se trouve le propriétaire du bâtiment existant à démolir, « Le Vallon du Feneur » (cf. page 17 du recours). Celui-ci, par une succession d'évènements, voit son affaire péricliter. Il est pressenti pour devenir le gérant de la nouvelle implantation commerciale (ou à tout le moins y travailler) bien qu'il ne s'agisse pas de son premier métier. Si le projet ne devait pas se réaliser, il se retrouverait sans emploi.

Selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère est respecté.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le promoteur du projet sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation en matière de protection des travailleurs par l'enseigne.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet se situe le long d'une nationale qui comprend, de part et d'autre de la voirie, des habitations. Il ressort du dossier administratif et de l'audition que les voitures circulent très vite le long de la chaussée et qu'il n'y a ni piste cyclable, ni trottoir permettant aux usagers faibles de se déplacer en toute sécurité vers le site. Ainsi, il est peu probable compte tenu d'une part, de la faible densité d'habitat et, d'autre part, des conditions d'accès au site, que les chalands s'y déplacent par des modes de transport doux.

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

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site est aisément accessible en voiture compte tenu de sa localisation le long de la N608. Il est desservi par les transports en commun et il disposera d'un parking de 82 places. Cependant, la commune de Dalhem exprime ses craintes, lors de l'audition, par rapport à la sécurité routière de la N608 qui constitue une voirie à grande vitesse. Celle-ci ne sera pas assurée dans le cadre d'un projet de nature à induire de nombreuses entrées et sorties sur cette voirie. Cet aspect est d'ailleurs relevé par le fonctionnaire des implantations commerciales dans le rapport de synthèse puisqu'il indique que « *le site n'est pas réellement accessible via des moyens de transports doux (tels que la marche et le vélo) au vu de la vitesse élevée de la nationale (70 km/h), de l'absence de trottoirs et de passages pour piétons, et de l'absence de piste cyclable* ». Il convient enfin de souligner le fait que le vade-mecum indique que « *[c]e sous-critère vise à garantir une accessibilité adéquate du et vers le projet commercial sans nécessiter une intervention extérieure. L'objectif visé est de garantir une accessibilité suffisante de l'activité commerciale par une voirie en adéquation avec la nouvelle activité commerciale, sans charge spécifique pour la collectivité et sans affecter la sécurité routière* ».

L'Observatoire conclut que ce sous-critère n'est manifestement pas respecté en l'espèce.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le projet proposé n'est pas opportun à l'endroit concerné. Par ailleurs, il a émis une évaluation défavorable par rapport à deux critères de délivrance des permis d'implantation commerciale établis par la réglementation applicable en la matière à savoir la protection de l'environnement urbain (projet excentré, sans lien avec son environnement, risque de création d'une polarité commerciale périphérique, crainte par rapport aux commerces des centres villageois et donc la vitalité de ces derniers, projet disproportionné par rapport au contexte rural) et mobilité durable (accessibilité par des modes de transport doux peu probable, dangerosité de la N608).

L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale **négative** du projet au regard des critères précités.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation globale négative 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 défavorable** pour l'implantation d'une surface commerciale alimentaire (Carrefour Market) à Dalhem.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce