

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.223

JH/crj

Vos Réf. : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-0021/WAE074/Extra-  
Waremmе/demande d'avis

Le 8 mai 2018

## Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin « Extra » à Waremmе

Projet de création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure  
à 2.500 m<sup>2</sup>

### Brève description du projet

---

#### Projet :

Le projet consiste en l'implantation d'un magasin à l'enseigne Extra à Waremmе, le long de la Chaussée Romaine. Il s'implantera sur un terrain jouxtant un magasin Aldi implanté en 2010, avec lequel il partagera son entrée et son parking, créant ainsi un petit complexe commercial.

Le magasin Aldi et la boucherie Renmans sont exploités sur une superficie nette autorisée de 962 m<sup>2</sup>.

Le magasin Extra proposera une surface de vente de 1134 m<sup>2</sup>.

L'investissement global est de +/- 2,2 millions d'euros.

Localisation : Chaussée Romaine à Waremmе.

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

#### Situation au SRDC :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats semi-courants légers. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Liège en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers.

Le SRDC n'effectue pas de recommandations particulières concernant Waremmе. Toutefois, le formulaire « Logic » renseigne le projet au sein du nodule « Chaussée romaine », nodule de soutien de (très) petite ville.

Demandeur : Sprl Distried

**Contexte de l'avis**

---

<u>Saisine</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales.
<u>Référence légale</u> :	Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.
<u>Date de réception du dossier</u> :	27 avril 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	31 mai 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales.

\*\*\*\*\*

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 ; les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégré 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 l'implantation commerciale d'un ensemble commercial à Waremme transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 27 avril 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a été saisi de la demande en première instance ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 février 2018 afin d'examiner le projet en première instance ; qu'une audition des représentants du demandeur et de la commune de Waremme a eu lieu le 6 février 2018 ; que le projet n'a pas fondamentalement évolué ;

Considérant que le projet consiste en l'implantation d'un magasin Extra d'une surface commerciale nette de 1.134 m<sup>2</sup> à côté d'un magasin Aldi autorisé ; que cette implantation créera un ensemble commercial composé de deux cellules ;

Considérant que le projet se localise dans la commune de Waremme ; que le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants légers ; que dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Liège en situation de d'équilibre pour les achats semi-courants légers ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet au sein du nodule commercial « Chaussée Romaine » reconnu comme un nodule de soutien de (très) petite ville ;

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 :**

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision de refus du fonctionnaire des implantations commerciales, du fonctionnaire délégué et du fonctionnaire technique ; 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 (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis l'avis suivant :

### **« 1. Examen au regard de l'opportunité générale »**

*L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un magasin Extra tel que prévu par le projet. Il considère que le projet ne s'insère pas adéquatement dans les orientations communales relatives au développement socio-économique de Waremme. Le projet risque par ailleurs de rompre un équilibre précaire entre l'offre commerciale de l'hypercentre et celui de la périphérie de Waremme et ce, tout particulièrement pour les achats semi-courants légers. Enfin, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne permet pas de contribuer à une mobilité durable.*

### **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 à implanter un magasin Extra d'une surface commerciale nette de 1.134 m<sup>2</sup> dont l'offre commerciale est essentiellement tournée vers des achats semi-courants légers autres que textile. A l'échelle de la ville de Waremme, l'Observatoire du commerce considère cette implantation permet aux consommateurs de disposer d'un nouveau prestataire de service dans ce domaine d'achat. Ainsi, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mixité commerciale au sein de la commune de Waremme et sa zone de chalandise. Ce sous-critère est donc rencontré*

##### *- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

*En préambule à l'analyse du projet par rapport à ce sous-critère, l'Observatoire du commerce considère qu'il n'est pas pertinent de procéder à cette analyse à l'échelle du bassin de consommation de Liège tel que présenté dans le SRDC. En effet, pour l'offre commerciale dont il est question, il paraît plus pertinent d'analyser l'impact du projet à l'échelle de la commune de Waremme et ses alentours directs.*

*Partant de cet état, l'Observatoire du commerce estime que le projet est de nature à rompre un équilibre fragile entre la périphérie (la Chaussée romaine) et l'hypercentre. En effet, la Chaussée romaine compte*

déjà, outre les magasins de textile, 6 commerces de type achat semi-courants légers dans le secteur de la maison.

Au vu de ces remarques, l'Observatoire du commerce considère que le projet risque d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité dans la mesure où il va provoquer une perte d'attractivité du centre-ville. Ce sous-critère n'est dès lors pas 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. A cet égard, l'implantation commerciale respecte les prescrits du CoDT.

Toutefois, l'Observatoire du commerce constate que cette partie de la Chaussée romaine est devenue au fil du temps un axe où seuls les commerces se développent de telle sorte que cet espace ne présente aucune mixité fonctionnelle. L'Observatoire estime qu'il ne convient plus de développer de commerces à cet endroit et ce d'autant plus que l'audition de la représentante de la commune a clairement permis d'apprendre que le centre-ville pouvait proposer des surfaces commerciales correspondant à celle du projet.

En l'état, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne participe pas à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à Waremme. Il estime donc 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

Comme écrit ci-dessus, le projet s'implante en zone d'activité économique mixte. La parcelle du projet est par ailleurs reprise au sein d'un Schéma d'orientation locale (ancien PCA Zoning). A la lecture du dossier et suite à l'audition de la représentante de la commune, il apparaît clairement que le projet s'écarte du SOL dont notamment le non-respect de la destination de la zone. En effet, cette zone est destinée aux activités d'artisanat, de distribution, de recherche, de petite industrie et de services. Les commerces de détail aux particuliers y sont exclus.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne respecte pas le SRDC. Le projet s'insère dans un nodule de soutien de (très) petite ville. Il est préconisé de maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville et d'éviter le surclassement de ce type de nodule en nodule de soutien d'agglomération. A cet égard, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne permet pas de garantir une bonne complémentarité avec le centre-ville. Il risque au contraire de rompre l'équilibre fragile que la ville de Waremme parvient à maintenir entre son centre et sa périphérie.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Waremme. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

### 3. **La politique sociale**

- *La densité d'emploi*

*En termes d'emploi, le projet permettra d'employer 6 personnes dont 4 à temps plein. Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.*

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

*L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières relatives à ce sous-critère.*

### 4. **La contribution à une mobilité durable**

- *La mobilité durable*

*Le site du projet est facilement accessible en voitures au vu de sa localisation le long de la Chaussée romaine et non loin de l'autoroute. Toutefois, force est de constater que l'accès à pied n'est pas évident puisque non sécurisé. Une piste cyclable longe le site du projet mais il s'avère qu'elle est également peu sécurisée et mal entretenue. Enfin, l'accessibilité en transports en commun n'est pas bonne non plus tel que relevé dans le Plan intercommunal de mobilité.*

*Au vu de ces remarques, l'Observatoire du commerce considère le projet ne propose aucune alternative crédible à la voiture. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.*

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

*Le projet est facilement accessible en voitures. La sécurisation d'accès semble correcte dans la mesure où un tourne-à-gauche est prévu sur la Chaussée romaine à hauteur du site du projet. Par ailleurs, les capacités de stockage et de gabarit de la voirie sont suffisantes pour supporter les flux existants et prévus.*

*Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est bonne et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.*

### **3. Évaluation globale du projet au regard des critères**

*L'Observatoire du commerce estime que seul le critère relatif à la politique sociale est rencontré. Le projet présente clairement un risque de rupture d'approvisionnement pour le centre-ville de Waremmes. Le projet s'écarte en outre des recommandations du SRDC et du SOL « Zoning ». Enfin, le projet génère une mobilité exclusivement orientée vers des véhicules motorisés.*

*Au final, l'Observatoire du commerce remet une évaluation globale négative du projet au regard des critères.*

#### 4. Conclusion

*Défavorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur la création d'un ensemble commercial par l'implantation d'un magasin Extra à Waremmé. »*

Considérant que l'Observatoire a pris connaissance du dossier de recours ; qu'il a analysé avec attention les arguments avancés par le demandeur ; que le collège communal de Waremmé a émis un avis défavorable sur le projet ; que le fonctionnaire délégué, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire des implantations commerciales ont tous les trois refusé le projet ; que le projet n'a pas évolué depuis l'analyse en première instance ;

Considérant que l'Observatoire du commerce réitère l'avis précédemment émis et reproduit ci-dessus ;

L'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur la création d'un ensemble commercial à Andenne.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce