AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.231
SH/cri
Vos Réf. : DGO6/CRIC/IQL/LTR/2018-0024/SAE065/OCQUIEROISE-St Georges sur Meuse

Le 23 mai 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Saint-Georges-sur-Meuse (recours)

Construction d'un marché couvert (achats courants) pour une SCN de 1.260 m²

Brève description du projet

Projet : construction d'un bâtiment destiné à la vente de produits alimentaires (1.260 m²) sous la forme d'un marché couvert proposant des produits locaux et organisé en circuit court.

Localisation : Chaussée verte, 115 4470 Saint-Georges-sur-Meuse (Province de Liège)

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

Situation au SRDC : le projet prévoit des achats courants (bassin de consommation d'Amay, situation d'équilibre). Selon le formulaire Logic, il est situé dans le nodule commercial de Saint-Georges – Chaussée verte (22 commerces)

Demandeur : S.A. P.M.B.M.

Contexte de l'avis

Saisine :	Commission de recours sur les implantations commerciales
Référence légale :	Article 101, §4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Date de réception du dossier :	3 mai 2018
Échéance du délai de remise d'avis :	6 juin 2018
Autorité compétente :	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 Ier 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'un marché couvert transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 3 mai 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 mai 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que d'un représentant de l'auteur du recours a eu lieu ce même jour ; que la commune de Saint-Georges-sur-Meuse y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter dans la mesure où elle a octroyé le permis sollicité et qu'elle n'a pas changé de position (cf. mail du 18 mai 2018 adressé au secrétariat de l'Observatoire) ;

Considérant que la demande vise à construire un marché couvert dédié à l'alimentation ; que la vente des produits se fera au travers d'échoppes ; que la SCN totale projetée est de 1.260 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 de consommation d'Amay (5 communes), lequel présente, selon le SRDC, une situation d'équilibre ;

Considérant que la commune de Saint-George-sur-Meuse n'est pas reprise dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que, selon le formulaire Logic, le projet se situe dans le nodule commercial de Saint-Georges – Chaussée verte (22 commerces) qui est classé en tant que nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	**Recommandations**
Zone commerciale récente spécialisée dans l'équipement semi-courant lourd, composée d'un nombre restreint de grands points de vente, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisé par une dynamique forte (pas ou peu de cellules vides et part de grandes enseignes variable) → Le plus souvent complémentaire de l'offre existante	Conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger » Favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes

Considérant que le projet a été autorisé par un permis intégré conditionnel délivré par le collège communal de Saint-Georges-sur-Meuse ; que le propriétaire du fond de commerce voisin (S.C.A. L'Ocquiéroise) a introduit un recours contre cet octroi auprès de la Commission de recours des implantations commerciales ; que cette dernière a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce par rapport au projet concerné ; que ce dernier 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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours des implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

Il ressort du dossier administratif que le projet vise à construire un marché couvert spécialisé dans la vente de produits de bouche et axé sur le concept du circuit court. Les Halles regrouperont un centre d'excellence d'artisans charcutiers, fromagers, poissonniers, maraichers, confiseurs, boulangers, etc. L'étage mezzanine sera affecté en un petit espace Horeca.

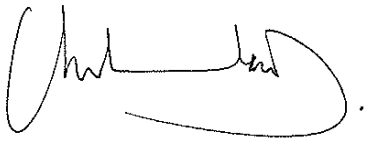
Du point de vue du fond, l'Observatoire, même s'il adhère à la philosophie générale du projet, s'interroge par rapport à son opportunité générale à l'endroit concerné. Le marché couvert est implanté le long de la Chaussée verte qui constitue un axe de transit. La chaussée se situe à proximité immédiate de la E42 et présente deux bandes de circulation (une dans chaque sens) séparées par une berne centrale. Cette configuration limite les possibilités d'accès des clients potentiels (de passage) au projet. L'Observatoire estime que la localisation du projet serait plus adéquate, compte tenu de l'assortiment (produits artisanaux de bouche essentiellement) dans un centre villageois plutôt que le long d'une route de passage. En outre, un parking de 32 places est prévu pour le projet mais également pour le restaurant voisin (L'Ocquiéroise). L'Observatoire s'interroge par rapport à la capacité de ce parking.

Par ailleurs, l'Observatoire considère que le projet est entaché d'un défaut d'attractivité par rapport à l'espace Horeca (en lien avec les produits qui seront vendus dans le marché couvert) dont l'objectif est d'attirer les chalands. Ce manque d'attractivité pourrait entraîner à moyen ou long terme un vide commercial.

D'un point de vue procédural, l'Observatoire du commerce constate que le collège communal de Saint-Georges-sur-Meuse a octroyé le permis sollicité moyennant, notamment, le respect des conditions émises par la DGO1 – Routes et Bâtiments dans son avis défavorable du 5 mars 2018. L'avis de la DGO1 indique que « *seule l'entrée est autorisée depuis la voirie régionale (vu l'état important de saturation de la Chaussée verte – N614). La sortie devra être implantée vers la voirie communale. La phase 1 (construction des Halles) devra donc être prévue en même temps que la phase 2 (construction par l'administration communale de Saint-Georges-sur-Meuse de la nouvelle voirie communale). Une étude de mobilité, par un bureau indépendant, devra être réalisée pour mesurer l'impact des flux de circulation prévus sur la voirie régionale et les carrefours à proximité. Toute mesure nécessaire pour améliorer la mobilité sera à charge de l'auteur du projet* ». Ainsi, le projet ne peut être réalisé qu'à la condition que le contournement soit réalisé. Selon l'Observatoire, il n'y a aucune garantie que cette infrastructure soit édifiée et ce, d'autant plus qu'elle devra être autorisée dans le cadre d'une demande de permis distincte. Ensuite, des mesures nécessaires pour améliorer la mobilité devront être prises sur la base d'une étude de mobilité qui n'a pas encore été effectuée. L'Observatoire estime que, au vu de ces incertitudes, il n'est pas pertinent de délivrer un permis (acte administratif exécutoire).

Au vu de ces développements, l'Observatoire estime que le projet n'est pas admissible du point de vue de l'opportunité. Par ailleurs, les éléments qui figurent dans le dossier et qui résultent de l'audition mettent en évidence un problème de mobilité. La mobilité durable constitue un des critères de délivrance du permis d'implantation commerciale. Il n'y a pas lieu d'autoriser un projet avant que les éventuelles solutions visant à résoudre les difficultés de mobilité soient identifiées et mises en oeuvre. Ainsi, ce critère n'est pas respecté et remet en cause, à lui seul, la faisabilité du projet. Il n'y a dès lors pas besoin d'entamer une analyse circonstanciée des autres critères établis par l'article 44 du décret implantations commerciales.

L'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** en ce qui concerne la construction d'un marché couvert d'une SCN de 1.260 m² à Saint-Georges-sur-Meuse.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce