

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.324

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/LIE063/PI/LLN/2018-0097

Réf. DGO4 : Fo218/62063/PIC/2018.3/L 40.174/CV/FF

Réf. DGO3 : 40012&D3200/62063/RGPED/2018/26/CH – PU & N°40012

Le 18 juillet 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un Delhaize à Liège

Projet d'extension d'un commerce d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet concerne l'extension d'un supermarché Delhaize Le Lion implanté depuis le début des années 1980, Rue de Herve, 280 à 4030 Grivegnée (Liège).

Le projet d'extension proposé s'inscrit dans une démarche plus vaste de rénovation/transformation de l'établissement afin d'optimiser son fonctionnement (amélioration des techniques...).

Le magasin est actuellement exploité sur une surface de vente de 1.992 m² dont 1.800 m² sont autorisés. L'extension de la surface de vente telle que décrite dans la suite des présentes portera cette superficie à 2.183 m², sans que l'enveloppe du bâtiment ne soit modifiée. L'investissement pour la transformation et l'aménagement de la cellule est estimé à 3,4 millions d'euros.

Localisation : Rue de Herve 280 à Bois de Breux, commune de Liège

Situation au plan de secteur : zone d'habitat

Situation au SRDC :

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

D'après le formulaire « Logic », le projet se localise dans le nodule commercial « Nodule de Bois-de-Breux », nodule spécialisé en équipement courant.

Demandeur : Delhaize le Lion

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	6 juillet 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	4 août 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Collège communal de Liège

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 l'implantation d'un commerce alimentaire d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Liège transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 6 juillet 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 juillet 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été invité pour présenter le projet ; que la commune de Liège a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un supermarché Delhaize à Liège ; que le magasin actuel est exploité sur une surface de vente de 1.992 m² dont 1.800 m² sont autorisés ; que l'extension de la surface de vente telle que décrite dans la suite des présentes portera cette superficie à 2.183 m² ;

Considérant que le projet se localise à Bois de Breux au sein de la commune de Liège ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège qui est en situation d'équilibre pour les achats courants au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que le formulaire « Logic » renseigne que le projet est localisé dans le nodule commercial « Nodule de Bois-de-Breux », nodule spécialisé en équipement courant ;

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'agrandir et de rénover le supermarché Delhaize actuel tel que prévu par le projet.

L'Observatoire du commerce estime que le projet améliorera sensiblement la mixité commerciale pour les chalands de cette partie de l'agglomération liégeoise. Il permettra en plus de maintenir l'emploi actuellement en place et d'offrir de meilleures conditions de travail au personnel. Enfin, il souligne que ce supermarché est particulièrement bien ancré dans le quartier au sein duquel il est implanté.

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 consistant à agrandir modestement un supermarché actuellement présent à Liège, il permettra de maintenir la mixité commerciale actuellement présente dans cette partie du bassin de consommation de Liège ainsi que de répondre à certaines attentes de sa clientèle (davantage d'espace pour circuler dans le magasin notamment).

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'Observatoire du commerce constate que le projet s'implante au sein du bassin de consommation de Liège. Le Schéma Régional de Développement Commercial renseigne le bassin de consommation de Liège en situation d'équilibre pour les achats courants.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce estime que l'extension projetée est très modeste. Elle ne devrait pas perturber l'équilibre actuellement présent dans cette partie de l'agglomération liégeoise.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et 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'habitat au plan de secteur. La législation en vigueur précise qu'une activité de distribution peut y être autorisée pour autant qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'elle soit compatible avec le voisinage.

Dans les faits, cette partie du territoire est essentiellement dédié à l'habitat avec également la présence de la fonction commerciale principalement le long de la route N3. Ainsi, la zone d'habitat de la ville de Liège n'est pas mise à mal par le projet. De plus, force est de constater que ce supermarché est présent depuis 1981. Il est dès lors intégré dans son quartier et ne met pas à mal son voisinage.

L'Observatoire du commerce estime que le magasin Delhaize projeté est parfaitement complémentaire avec l'offre commerciale du bassin de consommation de Bois de Breux et se localise à un endroit compatible avec une offre en achat alimentaire. Ainsi, le projet permet à son échelle de contribuer à la dynamisation de son quartier.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

Le magasin Delhaize projeté propose une offre commerciale dans les achats alimentaires. L'Observatoire du commerce considère que ce type d'offre commerciale a parfaitement sa place le long de la N3 au sein d'un nodule commercial spécialisé en achats courants tel que précisé par le formulaire Logic et le Schéma Régional de Développement Commercial. Le projet est donc parfaitement compatible avec les options de développement commercial de la région.

Par ailleurs, le schéma communal de développement commercial de Liège définit le nodule commercial « Bois de Breux » comme un faubourg secondaire d'agglomération définit comme « Autres structures héritées de la croissance urbaine, mais plutôt du 19^{ème} siècle, celles-ci connaissent des fortunes diverses en fonction des contextes socio-économiques locaux. Ces polarités s'inscrivent dans l'«entre-deux» urbain trop souvent négligé et malmené, notamment suite à l'implantation de grands équipements routiers. Elles ont généralement vu leur vocation évoluer vers un positionnement plus local mais conservent néanmoins un effet structurant et un rôle social majeur. »

En 2010, le nombre de commerces était de 51 pour une surface de vente nette de 11.518 m². Ce nodule est repris en tant que pôles relais en stabilisation dans la dynamique commerciale liégeoise. En ce qui concerne la stratégie de développement, le nodule du Bois-de-Breux se localise dans une zone à amplifier.

Les recommandations pour le nodule où se localise le périmètre du projet sont :

- ✓ Promouvoir et accompagner une concentration de l'offre sur les zones les plus denses ;
- ✓ Promouvoir l'implantation de petites « locomotives commerciales locales » ;
- ✓ Soutenir et promouvoir la modernisation d'un commerce ethnique spécifique à certains pôles.

L'Observatoire du commerce estime que le projet répond aux attentes et recommandations des options retenues dans le schéma de développement commercial de Liège. En effet, il permet de maintenir une locomotive commerciale bien établie dans son quartier et ce, de manière historique.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet d'agrandissement du supermarché de Bois de Breux s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Liège. Ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En termes d'emploi, le projet a pour objectif de maintenir l'emploi en place, à savoir 27 temps pleins et 52 temps partiels.

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 relatives à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Sur ce point, étant donné qu'il s'agit d'une zone commerciale existante et connue de longue date, le projet n'aura aucune incidence nouvelle sur la mobilité durable et la sécurité routière.

Situé le long de la Nationale 3, le site du projet est très bien desservi par les transports en commun. Par ailleurs, le projet s'implante de long du RAVeL (ligne 38) ce qui peut inciter certains chaland à s'y rendre en vélo. Enfin, le magasin est localisé dans un quartier relativement dense. Ainsi, une partie de la clientèle se rendra dans ce magasin à pied.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet est positif au niveau de la mobilité durable et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Les accès au site resteront identiques à ce qui existe actuellement. En effet, l'entrée au site se réalisera toujours depuis la rue Servais Malaise alors que les deux sorties se trouvent rue Servais Malaise et rue du Rail. Aucune modification n'est prévue au niveau de ces accès.

Les trois zones de parkings existants resteront également identiques :

- ✓ une zone de parking au sud du bâtiment et donc à gauche de l'entrée ;
- ✓ une zone de stationnement à l'est du magasin, directement à droite de l'entrée ;
- ✓ une zone de stationnement au nord-est du bâtiment et donc à droite de la sortie située rue Servais Malaise.

Aucune zone de stationnement supplémentaire n'est prévue au projet, le parking conserva donc une capacité de 211 emplacements, soustrait des 7 emplacements prévus pour le rangement des caddies, la disposition de bulles à verre et de conteneurs à vêtements.

La taille et la nature de l'extension ne devrait pas générer une croissance problématique du trafic vers le site. Le projet semble parfaitement compatible avec une situation existante qui fonctionne sans occasionner de charges à la collectivité.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante 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 les 4 critères de délivrance sont rencontrés et émet une évaluation globale positive du projet d'implantation d'un supermarché Delhaize.

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 supermarché Delhaize à Liège.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce