

AVIS n° 44

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la démolition et la reconstruction d'un commerce « Trafic » d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Waremme

Avis adopté le 02/05/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition et reconstruction d'un magasin Trafic d'une SCN de 1.690 m ² sur le site actuellement exploité
<u>Localisation :</u>	Chaussée Romaine 196 à Waremme
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique industrielle
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule commercial « Chaussée de Liège » (nodule de soutien de (très) petite ville). Bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre)
<u>Demandeur :</u>	Projects & Partners

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	3/04/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	3/05/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Waremme

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos références :</u>	OC.19.44.AV JH/cri
<u>DGO6 ::</u>	DIC/WAE074/2018-0254
<u>DGO4 :</u>	F0412/64074/PIC/2018.4/H48288

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 conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la démolition et la reconstruction d'un commerce d'enseigne « Trafic » d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Waremme transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 3 avril 2019 ;

Considérant que la présente demande d'avis concerne un dossier déjà analysé par l'Observatoire du commerce le 4 février 2019 ; que le projet est resté en tous points identiques ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 janvier 2019 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Waremme a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la destruction d'un commerce Trafic existant le long de la Chaussée Romaine à Waremme ; qu'il vise la reconstruction d'un nouveau magasin de même enseigne sur le site actuellement exploité ; que la SCN du projet est et restera de 1.690 m² ; que le projet vise également la construction d'un nouveau parking ;

Considérant que le projet se localise à Waremme ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats semi-courants légers ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé dans le nodule commercial « Chaussée de Liège » répertorié comme étant 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 :**

Dans la mesure où le projet est identique à celui analysé le 23 janvier 2019 et qu'il ne comporte aucun élément nouveau, l'Observatoire du commerce réitère son avis émis le 4 février 2019 et le reproduit ci-dessous :

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

Le projet vise à démolir un commerce Trafic existant sur 1.690 m² nets en vue de reconstruire un magasin moderne de même enseigne exploitant la même SCN. Le projet permet de moderniser un site vieux de plus de 30 ans et de réorganiser le parking. Le projet s'implante le long de la Chaussée Romaine à Waremme constituant un axe où sont localisés de nombreux commerces de moyennes à grandes surfaces.

L'Observatoire du commerce considère que l'impact socio-économique du projet est relativement faible puisque la localisation du projet et sa SCN restent identiques.

Il souligne toutefois l'effort fourni en vue de moderniser le magasin sur place sans envisager une relocalisation. Il apprécie par ailleurs que le parking soit totalement revu par rapport à une situation existante non optimale.

L'Observatoire du commerce comprend que les emplois en place le sont dans la durée puisque certains employés sont présents depuis plus de 30 ans. Toutefois, il regrette que 90% des emplois soient à temps partiel et considère que cette proportion est très élevée.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet tel que prévu.

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 vise à démolir un commerce Trafic existant sur 1.690 m² nets en vue de reconstruire un magasin moderne de même enseigne exploitant la même SCN. Il apparaît que l'agencement intérieur du magasin sera totalement revu et permettra d'accueillir les chalands dans de meilleures conditions.

L'Observatoire du commerce considère que le projet est relativement peu impactant au niveau de la mixité commerciale à Waremme. L'offre commerciale projetée existe sur place et sur la même surface commerciale nette. Le projet ne modifiera dès lors pas la mixité commerciale en achats semi-courants légers à Waremme.

Ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le commerce projeté propose une offre dans les achats semi-courants légers. Le projet dessert essentiellement la commune de Waremme et les communes limitrophes.

Considérant que l'offre commerciale restera identique à celle actuellement présente, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne viendra pas modifier de manière significative la structure de l'offre commerciale en achats semi-courants légers à Waremme.

En conclusion, 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'activités économiques industrielles au plan de secteur ce qui n'est pas conforme à la législation en vigueur.

Il ressort toutefois du dossier de demande de permis et de l'audition du représentant du demandeur que le commerce Trafic est implanté à Waremme antérieurement à la publication du plan de secteur de Waremme.

Par ailleurs, il apparaît que le demandeur a introduit les annexes nécessaires afin de déroger au plan de secteur.

Dans les faits, le commerce s'implante le long d'une chaussée qui constitue l'artère commerciale des moyennes et grandes surfaces commerciales à Waremme. Le site du projet est connu de l'ensemble des chalands de Waremme comme étant un site commercial et ce, depuis plus de 30 ans.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'entraînera pas de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines et considère donc 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*

L'Observatoire du commerce apprécie que le demandeur ait envisagé une démolition et reconstruction sur place plutôt qu'un déménagement.

Il considère par ailleurs que l'implantation est complémentaire avec le développement commercial de l'hypercentre de Waremme, éloigné d'un kilomètre, qui propose davantage de commerces de petites surfaces.

Le projet présente également l'avantage de proposer un commerce neuf qui apportera une amélioration visuelle par rapport à la situation existante.

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

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Il apparaît que le commerce emploie actuellement 11 personnes dont 10 à temps partiel. L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que le commerce rénové permettrait d'engager 2 personnes supplémentaires, également à temps partiel.

L'Observatoire du commerce comprend qu'une partie du personnel soit employé à temps partiel. Toutefois, il estime que la proportion de plus de 90% du personnel engagé à temps partiel est exagérée dans le cas présent.

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

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

La rénovation proposée par le demandeur est une garantie que Trafic souhaite renforcer ses activités à Waremme. Il est à noter que ce commerce existe depuis plus de 30 ans.

Par ailleurs, la rénovation du commerce permettra d'améliorer les conditions de travail du personnel employé, en permettant l'établissement d'équipements modernisés dans les surfaces brutes non accessibles au public. Les locaux sociaux en situation projetée seront nettement améliorés.

L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que la moyenne d'ancienneté chez Trafic est d'environ 7 ans ce qui est assez élevé pour le secteur.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet est localisé le long de la Chaussée Romaine à Waremme à proximité immédiate du carrefour dit du Mac Do.

Le projet bénéficiera des mêmes conditions d'accessibilité qu'actuellement puisqu'il reste sur place. La localisation du projet favorise les moyens d'accès pour les différents modes de mobilité, piétons-vélo ou transports publics. Des aménagements ont été réalisés avec des trottoirs continus de part et d'autre du carrefour dans la prolongation des trottoirs existants sur les rues communales adjacentes.

Un important réseau d'autobus à caractère local et supra local est organisé et traverse la localité de Waremme avec les lignes TEC 84 - 128 - 145 - 147 - 243 - 285 et la ligne De Lijn 412.

La Chaussée Romaine à proximité du site Trafic dispose de deux arrêts situés à proximité immédiate du site desservi par la ligne 84 Waremme/Momalle/Liège. Ce service permet à la clientèle non motorisée de rejoindre le point de vente présent et nouveau projeté de façon aisée.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet est localisé de telle sorte qu'il sera accessible par des modes de transport autres que la seule voiture. Ce sous-critère est donc rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le site Trafic existant aujourd'hui profite d'une bonne accessibilité de par sa localisation située, dans un environnement mixte en voisinage immédiat de la zone résidentielle présente sur les 4 axes formés par le carrefour dit du Mac Do, de type dense depuis le centre-ville par la rue St Eloi, mais également par l'habitat et les nombreux commerces et services de la Chaussée Romaine et de la rue Hyacinthe Docquier.

Après modification par la reconstruction nouvelle projetée, le magasin restera dans les mêmes conditions d'accessibilités.

L'accessibilité du site s'effectue sans charge spécifique pour la collectivité et sans affecter la sécurité routière. Un nouveau parking permettra d'accueillir 91 places privatives et sera renforcé par l'ajout de 15 places supplémentaires.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

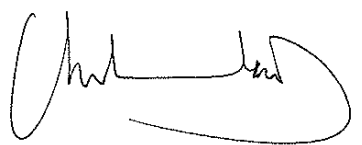
3. Évaluation globale du projet au regard des critères

Hormis le sous-critère relatif à la densité de l'emploi que l'Observatoire du commerce estime non rencontré au vu de la forte proportion d'emplois à temps partiel au sein du Trafic de Wareme, le projet rencontre l'ensemble des autres critères et sous-critères.

Globalement, l'Observatoire du commerce émet dont une évaluation globale positive du projet.

4. Conclusion

*Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la destruction et la reconstruction d'un commerce d'enseigne « Trafic » à Wareme. »*



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce