

AVIS n° 3

Demande de permis intégré pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Dalhem

Avis adopté le 19/01/2022

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Transformation et agrandissement d'un supermarché : SCN actuelle = 941 m ² SCN future = 1.438 m ² SCN extension= 497 m ² Le magasin existe depuis 2012.
<u>Localisation :</u>	Rue Joseph Muller, 27 4608 Dalhem (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat à caractère rural et ZACC pour une petite partie
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération : / Nodule : / Bassin de consommation : Liège pour les achats courants (situation d'équilibre).
<u>Demandeur :</u>	Warsadis S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	24/12/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Dalhem

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.22.3.AV SH/cr
<u>Réf. SPW Economie :</u>	DIC/DAM027/2021-0188
<u>Réf. SPW Territoire :</u>	F0216/62027/2021.1/22431/AP/lh

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 l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter 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 l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 24 décembre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 12 janvier 2022 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de 3 représentants du demandeur ainsi que d'une représentante de la commune de Dalhem a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à agrandir un supermarché d'une SCN actuelle de 941 m² ; que la SCN future sera de 1.438 m², ce qui implique une extension de 497 m² de SCN ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet implique des achats courants (bassin de consommation de Liège, situation d'équilibre) ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural et en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur ;

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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITÉ GÉNÉRALE

Le volet commercial du projet vise à transformer et agrandir un supermarché d'une SCN actuelle de 941 m². La SCN future représentera 1.438 m². L'extension correspond donc à une SCN de 497 m². Le magasin existe depuis 2012.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences. En effet, la demande vise à étendre un magasin alimentaire de proximité dans une zone peu équipée. Globalement, l'impact commercial du projet ne sera pas significatif.

2. ÉVALUATION DES CRITÈRES ÉTABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DÉCRET DU 5 FÉVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le projet vise à renforcer l'offre alimentaire de Dalhem grâce à une extension raisonnable du commerce (augmentation de 497 m² de SCN). Il ressort de l'audition que le magasin Intermarché est le seul supermarché de la commune. L'offre sera améliorée (produits frais, produits locaux). L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le magasin à étendre constitue le seul supermarché de taille moyenne de la commune de Dalhem. Il est localisé dans l'une des entités les plus peuplées de la commune (Warsage) et est fréquenté, ainsi que cela ressort de l'audition, par des consommateurs essentiellement dalhemois. Ainsi, la demande permet de renforcer raisonnablement une offre de produits visant à répondre à des besoins journaliers et ce, dans une commune peu équipée.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté. Il n'y a pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

La fonction commerciale est existante sur les lieux puisqu'il s'agit d'étendre un commerce alimentaire existant. L'agrandissement projeté est raisonnable (497 m² de SCN). Le magasin s'inscrit dans un environnement résidentiel, la zone d'aménagement communal concerté située au sud du magasin ayant en partie été mise en œuvre et étant dédiée majoritairement à l'habitat. Il y a d'ailleurs encore un potentiel urbanisable de cette ZACC à proximité immédiate du projet.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans une zone rurale. Il ressort de l'audition que le magasin est implanté dans l'une des entités les plus denses de la commune (Warsage) et permettra de répondre aux besoins journaliers des habitants de Dalhem. S'agissant d'une extension d'un commerce existant, le projet n'entraîne pas de dispersion du bâti. Enfin, ladite extension est raisonnable par rapport à son environnement.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif qu'« *actuellement, le site emploie 5 personnes à temps plein et 10 personnes à temps partiel, pour un total de 15 emplois (soit 20,7 équivalents temps plein). La présente demande permettra de générer 6 temps pleins et 2 temps partiels supplémentaires, soit un total de 8 emplois créés (soit 8,2 équivalents temps plein). Au total, le site emploiera donc 11 personnes à temps plein et 12 personnes à temps partiel, pour un total de 23 emplois (soit 20,7 équivalents temps plein)* ». Il ressort de l'audition que le concept proposé nécessite plus d'emplois, la gestion des produits frais nécessitant plus de maintenance.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de la création nette d'emplois, que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas l'Observatoire du commerce d'analyser le projet au regard de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet présente une accessibilité multimodale (voiture, transports en commun, trottoirs). L'Observatoire du commerce souligne que le supermarché a une vocation locale et qu'il permet aux habitants de Dalhem, commune rurale sans équipement spécifique, d'effectuer leurs achats alimentaires sur l'entité et, ainsi, de ne pas effectuer des trajets plus longs vers des communes mieux pourvues en commerce. En outre, le projet s'insère dans l'une des entités les plus densément peuplées de Dalhem.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est accessible en voiture car situé le long d'un axe (N608) permettant de rallier Visé. Il est accessible en bus. Il prévoit, pour les chalands, un parking de 89 places. En outre, le commerce ayant une vocation locale, l'augmentation du flux de chalands ne sera pas significative par rapport à la situation existante. Ainsi, le projet ne nécessite pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il conclut en une évaluation globale positive.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Dalhem.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce