

AVIS n° 21

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Pepinster

Avis adopté le 14/03/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* MGD SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 21/02/2023
- *Date d'examen du projet :* 8/03/2023
- *Audition :* 8/03/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 14/03/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue Hodister, 183 4860 Pepinster (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique industrielle et zone d'habitat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Verviers pour les achats courants (sous offre)
Nodule : Pepinster – Centre (nodule de proximité)

Brève description du projet et de son contexte :

Réaménagement et agrandissement de l'AD Delhaize existant dont la SCN passerait de 1.280 m² à 1.635 m², soit une augmentation de 355 m² de SCN. La cellule occupée par l'AD Delhaize doit être considérée comme faisant partie d'un ensemble commercial avec le magasin DEMA voisin qui est autorisé sur une SCN de 1.209 m². Le supermarché est en place depuis 20 ans et a fortement été endommagé à la suite des inondations de juillet 2021.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.21.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/PER058/2023-0001
- *Réf. SPW Territoire :* F0216/63058/PIC/2023/1/28020

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne 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.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération. Outre le représentant de l'administration, un membre s'abstient sur ce dossier.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Pepinster sur la base de l'analyse suivante.

2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2.1.1. La protection du consommateur

a) *Favoriser la mixité commerciale*

Le projet consiste à réaménager un supermarché, situé dans un ensemble commercial, qui a été inondé tout en étendant la SCN de 355 m². Le dossier indique que le supermarché forme un ensemble commercial avec Dema qui dispose d'une autorisation commerciale. Il mentionne également que l'agrandissement permettra de présenter l'entièreté de l'assortiment à la clientèle tout en diversifiant l'offre commerciale proposée au sein du nodule.

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

b) *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet se trouve dans le bassin de consommation de Verviers au SRDC, lequel présente une situation de sous offre. Il est localisé dans un nodule de proximité (Pepinster – Centre). Le dossier indique que le magasin remplit un rôle de commerce de proximité (portée locale) procurant des produits visant à répondre à des besoins journaliers. Il indique également que le supermarché a été installé il y a une vingtaine d'années sur le site. L'extension de 355 m² n'aura pas d'impact significatif sur l'appareil commercial de Pepinster : il n'y a pas de risque de suroffre en produits alimentaires.

L'Observatoire du commerce souligne l'importance de conserver et de maintenir ce supermarché de proximité et conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Il s'agit d'étendre un supermarché de manière raisonnable. L'environnement dans lequel s'insère le magasin est qualifié d'urbain (dense et peu dense) et d'activités par Logic. Le magasin est situé dans la vallée de la Vesdre, le long de la N61 qui présente une mixité fonctionnelle (commerces, résidence, services) et à environ 1 kilomètre du centre de Pepinster. L'Observatoire du commerce conclut qu'une extension de 355 m² de SCN ne va pas entraîner la création d'un espace commercial au détriment d'autres fonctions. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

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

L'extension est envisagée *in situ* c'est-à-dire à partir d'un site existant. Il n'y a pas de dispersion du bâti ni de la fonction commerciale. Il n'y a pas non plus d'artificialisation de nouvelles terres, la parcelle étant déjà urbanisée. L'usage du territoire est ainsi optimisé. Le projet est localisé dans un environnement urbanisé et à proximité du centre de Pepinster. Enfin, l'extension représente 355 m² ce qui constitue un agrandissement raisonnable compte tenu de l'environnement dans lequel le projet se trouve.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le supermarché emploie actuellement 12 personnes à temps plein et 9 personnes à temps partiel, pour un total de 21 emplois. En s'agrandissant, l'enseigne prévoit au minimum l'engagement de 3 temps pleins supplémentaires. De surcroît, le dossier indique qu'AD Delhaize emploie une quarantaine d'étudiants annuellement.

L'extension du magasin permet la pérennisation des emplois mais aussi la création de plusieurs postes pour 355 m² supplémentaires créés. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Comme indiqué ci-dessus, le réaménagement du magasin permettra de pérenniser les emplois existants. En outre, il ressort de l'audition que les locaux sociaux ainsi que les espaces de stockage seront plus spacieux. Il s'agit d'un élément qui améliore les conditions de travail (manutention par exemple). L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet s'insère dans un environnement urbanisé d'une commune comportant environ 9.600 habitants. Il est accessible à pied à partir du centre en 10 minutes selon le dossier administratif (trottoirs de part et d'autre de la N61). Il est en outre localisé le long de la N61 qui constitue l'axe de circulation principal de la commune. Cette nationale est bordée de trottoirs et il y a des passages piétons à proximité immédiate de l'ensemble commercial dans lequel s'implante le projet. Enfin, le site est accessible en transports en commun (7 arrêts, 5 lignes selon le formulaire Logic).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet présente une accessibilité multimodale (y compris en mode doux) et conclut que ce sous-critère est respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

L'ensemble commercial dont fait partie le supermarché est situé le long de la N61. Il bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. L'extension de 355 m² de SCN n'aura pas d'impact significatif par rapport à la mobilité. Il y a un parking de 51 places pour AD Delhaize et, dans le cadre du projet, la création de 17 places supplémentaires destinées exclusivement au personnel est prévue, ce que l'Observatoire apprécie. Au total, sans les 17 places réservées au personnel, l'offre en places de stationnement automobiles représentera 135 emplacements. Parallèlement à cela, le dossier indique que le projet prévoit également la création d'un parking vélos sécurisé. Enfin, le site est desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'induirait pas d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité et conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet vise à réaménager un supermarché tout en étendant sa SCN de 355 m². Celui-ci forme, avec Dema (qui bénéficie d'une autorisation commerciale) un ensemble commercial. L'Observatoire du commerce souligne qu'il est important de maintenir l'offre de proximité en produit de première nécessité à l'endroit concerné. Le projet est localisé à proximité du centre de Pepinster, dans un environnement urbanisé et bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Une extension du nombre d'emplacements de stationnement voitures est prévue (17 places pour le personnel) et un parking vélo sécurisé sera créé. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, 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 émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Pepinster.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce