

AVIS n° 170

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

Avis adopté le 16/11/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'un Intermarché existant : SCN existante = 1.020 m ² SCN projetée = 1.545 m ² SCN extension = 525 m ²
<u>Localisation :</u>	Chaussée Verte, 96 4367 Crisnée (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat à caractère rural
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération : / Nodule (Logic) : Crisnée (nodule de commune faiblement équipée) Bassin de consommation : Liège pour achats courants (équilibre).
<u>Demandeur :</u>	CRISIM

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	21/10/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Crisnée

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.170.AV SH/cr
<u>Réf. SPW Economie. :</u>	DIC/CRE021/2021-0156
<u>Réf. SPW Territoire :</u>	F0216/64021/PIC/2021.1/21547/AP/ap
<u>Réf. Commune :</u>	PIC-2021-02

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 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 21 octobre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 10 novembre 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Crisnée y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas fait représenter ;

Considérant que le projet vise à étendre un commerce alimentaire d'une SCN actuelle de 1.020 m² qu'il s'agit de porter à 1.545 m² ; que la SCN de l'extension représente 525 m² ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet n'est pas localisé dans un nodule commercial selon le SRDC ; que, par contre, selon Logic le projet se situe dans le nodule de Crisnée (nodule de commune faiblement équipée) ;

Considérant que le projet implique des achats courants et qu'il se trouve dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achats (situation d'équilibre) ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural 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 projet vise à étendre un magasin Intermarché existant depuis 1994 d'une SCN actuelle de 1.020 m². La SCN totale projetée est de 1.545 m². Ainsi, la demande implique une extension de 525 m² de SCN.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet dans la mesure où il vise à moderniser et améliorer un magasin existant grâce, entre autres, à une extension raisonnable de sa SCN. Il ressort de l'audition que le point de vente vient d'être repris par un nouvel indépendant. L'Observatoire comprend que l'exploitant souhaite exercer son activité avec un outil moderne et correspondant aux besoins actuels des chaland.

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 permet d'améliorer et de renforcer une offre alimentaire existante grâce à une extension raisonnable de la SCN d'un commerce existant. Il ressort de l'audition qu'il s'agit d'améliorer et d'étendre la gamme des produits proposés au consommateur (produits locaux). Ainsi, au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet maintient et protège l'offre existante. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège qui est, selon le SRDC en situation d'équilibre pour ce type d'achats. Selon l'Observatoire du commerce, une extension de 525 m² de SCN en achats alimentaires n'aura pas d'impact sur l'appareil commercial du bassin ni sur celui de la commune.

Par ailleurs, il ressort de l'audition que l'offre alimentaire est peu étoffée sur Crisnée. Le dossier indique par ailleurs que les indicateurs socioéconomiques sont favorables pour cette commune (croissance démographique et revenus supérieurs aux moyennes wallonnes, taux de chômage inférieur).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire estime qu'il n'y a pas de risque de développer une suroffre de nature à déséquilibrer l'offre et la demande sur Crisnée ou à une échelle plus large. L'offre supplémentaire envisagée pourra être absorbée sans impact sur l'appareil commercial existant. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Il s'agit d'étendre raisonnablement et *in situ* un commerce alimentaire existant. Ce dernier se situe dans un environnement rural marqué par la présence d'habitations de type pavillonnaire et d'activités

économiques établies en ordre dispersé (HoReCa, bowling). L'Observatoire estime qu'une extension d'une offre commerciale existante alimentaire d'environ 525 m² ne va pas contribuer au développement intensif de commerce dans un milieu monofonctionnel.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté : il n'y a pas de risque de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines.

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

L'extension est développée sur le site du magasin actuel (diminution de l'espace stockage, intégration de la zone boucherie dans le magasin) ainsi que sur le parking. L'Observatoire du commerce fait remarquer que, par conséquent, la demande n'engendre pas d'artificialisation de terres vierges ni de dispersion de l'activité commerciale ou du bâti. Il souligne encore que l'extension représente 525 m² et que, partant, l'ampleur du projet implique que celui-ci n'aura pas d'impact significatif sur le cadre de vie existant.

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 que, actuellement, « *le site emploie 5 personnes à temps plein et 5 personnes à temps partiel, pour un total de 10 emplois (soit 7 équivalents temps pleins). L'extension de l'Intermarché permettra de générer 3 temps pleins et 9 temps partiels supplémentaires, soit un total de 12 emplois créés (création de 11 équivalents temps plein)* ». Le demandeur présente cependant lors de l'audition d'autres projections en termes de création d'emplois résultant de l'extension (6 emplois à temps plein et 4 emplois à temps partiel). L'Observatoire ne peut que prendre acte de cette modification, aucun élément objectif n'ayant été avancé pour justifier cette divergence.

L'Observatoire du commerce conclut néanmoins sur base des nouveaux chiffres avancés, au vu de la création nette d'emploi envisagée, 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 à 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 se situe le long de la N614 (réseau secondaire) qui permet de relier Amay et Tongres. Il est également proche et directement accessible à partir de la N3 qui relie Liège à Bruxelles. Enfin, le projet a un accès à l'autoroute E40. Ainsi, le commerce est aisément accessible en voiture.

En outre, le site est accessible à pied ou en transport en commun. La Chaussée Verte n'est cependant pas pourvue de piste cyclable.

Au vu de la configuration des lieux (urbanisation peu dense et en ordre dispersé) et de l'étendue de la zone chalandise (notamment la zone secondaire), l'Observatoire du commerce estime que l'essentiel des chalands se rendent vers le site en voiture. Ce sous-critère n'est donc que partiellement respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Il ressort du dossier administratif que le projet est accessible en bus. Le magasin bénéficie actuellement de 85 places de parking. Il y a entre autres un parking pour les vélos de 10 places. Enfin, l'activité est existante et bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité (important giratoire distribuant le trafic vers la N3 en direction de Liège et vers l'autoroute E40). Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que ce sous-critère est rencontré.

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 émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

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 commerce existant d'une SCN inférieure à 2.500 m² Crisnée.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'abstient dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce