# AVIS

*Nos réf. : OC/18/AV.14*
*SH/cri*
*Réf. DGO6 : DIC/MAY049/PI/CFN/GPR/2017-0261*
*Réf. DGO4 : F0216/63049/PIC/2017.4/A52029/MCS*

*Le 9 janvier 2018*

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension et la rénovation d'une surface commerciale existante à Malmedy

### Brève description du projet

Projet : le point de vente Lidl à Malmedy existe depuis 2012. Il se situe dans un petit ensemble commercial composé d'un magasin Hubo (SCN actuelle de 2.755 m²), d'un Décorama (SCN de 4.513 m²) et d'un magasin Go Sport (984 m²). L'ensemble commercial présente une SCN totale actuelle de 9.218 m².

- volet commercial :
  - extension du magasin Lidl à hauteur de 275 m² lesquels sont « pris » sur la SCN du magasin Hubo qui est contigu (- 296 m² de SCN) ;
  - la mise en conformité de la station service Q8 par rapport à la nouvelle législation (SCN 156 m²).
  - Avec le projet, l'ensemble commercial aura une SCN de 9.352 m² (+ 134 m²).
- Volet urbanisme : remplacement d'une enseigne existante par un totem neuf (au même endroit) et rénovation du bâtiment (construction d'un nouveau volume et extension intra muros via le magasin Hubo).

Localisation : Avenue du Pont de Warche, 5A 4960 Malmedy
Province de Liège

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte (ex zone industrielle modifiée par un PCAD de 2010).

Situation au SRDC : le projet prévoit une extension de la SCN en matière d'achats courants. Il se situe dans le bassin de consommation de Malmedy pour ce type d'achats (situation de suroffre). Il prévoit aussi une extension de la SCN en matière d'achats semi-courants lourds (mise en conformité d'une station service). Le projet se situe dans le bassin de consommation de Malmedy-Saint-Vith pour ce type d'achats (situation de forte suroffre).

Demandeur : Lidl Belgium

### Contexte de l'avis

| | |
|---|---|
| Saisine : | Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales |
| Référence légale : | Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales |
| Date de réception du dossier : | 24 novembre 2017 |
| Échéance du délai de remise d'avis : | 22 janvier 2018 |
| Autorité compétente : | Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales |

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 la rénovation et l'extension d'une surface commerciale transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 24 novembre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 9 janvier 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Malmedy y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à étendre un magasin Lidl à concurrence de 275 m² en intra muros ; qu'il s'agit également de mettre en conformité une station-service (SCN de 156 m²) ; que les magasins concernés se situent dans un ensemble commercial d'une SCN actuelle de 9.218 m² ;

Considérant que des achats de type courant et semi-courant lourd sont envisagés dans le cadre du projet ; que, pour les achats courants, le projet fait partie du bassin consommation de Malmedy (6 communes), lequel présente, selon le SRDC, une situation de suroffre ; que, pour les achats semi-courants lourds, le projet fait partie du bassin de consommation de Malmedy-Saint-Vith (13 communes), lequel présente, selon le SRDC, une situation de forte suroffre ;

Considérant que la commune de Malmedy n'est pas reprise dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet se situe dans le nodule commercial Malmedy-Parc lequel est classé en tant que nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

| **Description** | **Recommandations** |
|---|---|
| Zone commerciale récente spécialisée dans l'équipement semi-courant lourd, composée d'un nombre restreint de grands points de vente, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisé par une dynamique forte (pas ou peu de cellules vides et part de grandes enseignes variable). Le plus souvent complémentaire de l'offre existante | Conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger »<br><br>Favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes |

Considérant que l'objet de la demande est concerné par un schéma d'orientation local (ancien plan communal d'aménagement dérogatoire) ; que la zone concernée est en zone d'activité économique mixte ; que le PCAD a opéré une révision de plan de secteur au sens de l'article D.II.56 du CoDT (cf. site de la DGO4) ;

Considérant que le bien est situé dans un périmètre de reconnaissance économique ;

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 des renseignements 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 Lidl à concurrence de 275 m² de SCN qui sont pris, de manière intra muros, sur la surface commerciale du magasin Hubo qui voit dès lors sa SCN diminuer.

Il ressort de l'audition que le projet fait l'objet d'une demande de permis car il s'agit également de mettre en conformité une station-service qui découle de l'application de la circulaire ministérielle relative au champ d'application du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

L'Observatoire du commerce constate que le projet présente une faible ampleur d'un point de vue commercial. L'extension projetée est réduite et s'effectue intra muros dans un ensemble commercial confirmé (nodule de Malmedy-Parc). La station-service est existante, la régularisation trouve sont origine dans une circulaire adoptée récemment. Cette partie de la demande constitue une précaution administrative afin d'assurer la sécurité juridique de la station-service et, de manière incidente, de l'ensemble commercial. Ainsi, en conclusion, ce projet ne présente pas d'impact commercial compte tenu de la situation existante.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné.

## 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

Selon le vade-mecum, les objectifs de ce sous-critère sont de :

- « *favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd) ;*
- *maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe* »[1].

[1] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

Il s'agit d'étendre de manière peu importante la SCN d'un magasin alimentaire et de mettre en conformité une station-service existante. L'Observatoire estime que le projet n'aura pas d'impact en termes de mixité commerciale et que la situation actuelle sera maintenue.

L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du vade-mecum que les objectifs de ce sous-critère sont :

- « *de promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour un certain type d'achat (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd) ;*
- *d'éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné* »[2].

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Malmedy en ce qui concerne les achats semi-courants légers. Le SRDC y indique une situation de suroffre pour ce type d'achat. Compte tenu de la faible ampleur du projet, l'Observatoire estime qu'il n'y aura pas de conséquence sur l'offre alimentaire que ce soit à l'échelle du bassin ou à celle du nodule. Il en va de même en ce qui concerne la station-service (bassin de consommation de Malmedy-Verviers, situation de forte suroffre) puisqu'elle est existante et que sa mise en conformité provient d'un changement de pratique administrative résultant de l'interprétation du champ d'application du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

L'Observatoire du commerce estime 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 vade-mecum indique que « *l'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâti, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat* ».

Le projet est situé dans un complexe commercial périphérique au centre de Malmedy. Il ressort du dossier administratif que ledit complexe est situé le long d'un axe pénétrant vers Malmedy lequel est bordé d'activités commerciales, économiques, de services publics et sportifs.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère puisqu'il s'agit d'une extension marginale d'une surface existante et de la mise en conformité d'une station service.

[2] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 83 – 84.

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

Le vade-mecum énonce que « *l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.)* »[3]. Il indique également que l'un des objectifs de ce sous-critère est « *d'optimaliser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tout types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti* »[4].

Le plan de secteur applicable à la parcelle prévoyait à l'origine une zone d'activité économique industrielle. Il ressort du dossier administratif que la zone concernée a fait l'objet d'un plan communal d'aménagement dérogatoire qui fait passer la zone sur laquelle est implantée le bien en zone d'activité économique mixte au plan de secteur, affectation qui permet le développement de commerce. Il ressort du dossier administratif que ce PCA encourage la grande distribution à s'installer à cet endroit et interdit les petits commerces (inférieurs à 400 m²) de s'y installer et ce, afin de préserver le caratère du centre-ville pour lequel ces petits commerces sont vitaux.

En outre, si le complexe dans lequel s'implante le projet n'est pas en totale adéquation avec l'objectif de centralité préconisé par le SDT ou le SRDC, le projet s'inscrit en l'espèce dans un contexte urbanisé et commercial existant. Il s'agit en outre d'un projet de minime importance qui n'aura pas d'impact sur la dynamique propre du modèle urbain par rapport à la situation existante.

L'Observatoire estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

## 3. La politique sociale

- La densité d'emploi

22 employés (dont 3 à temps plein) sont actuellement occupés dans la grande surface Lidl. 5 nouveaux emplois (dont 1 ETP) seraient créés si le projet se réalise. Les emplois sont exercés sous l'égide de la commission paritaire 202.

Il ressort du dossier administratif que le magasin Hubo assure pouvoir conserver le personnel en place malgré la diminution de sa SCN.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que l'augmentation de la SCN améliorera les conditions de travail, le projet envisageant une extension de la surface des réserves par rapport à ce qui existe.

Cependant, même s'il y a une création nette d'emploi (cf. point précédent, 5 emplois créés), l'Observatoire regrette la proportion importante d'emplois à temps partiel par rapport au nombre d'ETP (soit 23 temps partiels sur un nombre d'emplois total de 27 exercés dans le magasin). Il convient de souligner que les emplois à temps partiels peuvent fragiliser certaines catégories socio-économiques de la population.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

[3] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.
[4] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.

## 4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le vade-mecum indique que « *ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :*

- *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;*
- *promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.*

*Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture* ».

Le projet se situe dans un ensemble commercial périphérique. L'endroit est accessible en voiture via la N62 (Avenue Pont de Warche) qui permet de rejoindre directement l'autoroute E42 et la N68 (qui permet d'atteindre Stavelot et Trois-Ponts notamment). Il s'inscrit dans un contexte essentiellement commercial ou économique. L'endroit est desservi par plusieurs lignes de bus.

Compte tenu de la configuration des lieux (absence de trottoirs à certains endroits, complexe commercial périphérique) ainsi que de la nature du magasin et de son approvisionnement (grande surface alimentaire), il est peu probable que les chalands s'y déplacent autrement qu'en voiture. Quoi qu'il en soit, compte tenu de la nature du projet (faible extension de la SCN en intra-muros et mise en conformité d'une station service), l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas compromis par le projet.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le vade-mecum indique que « *trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement* »[5].

Ainsi que cela a été mentionné au point précédent, le projet est facilement accessible en voiture et il est desservi par des lignes de bus. En outre, il ne sera pas de nature à induire un charroi supplémentaire par rapport à la situation existante puisqu'il s'inscrit dans un contexte déjà urbanisé et en activité (ensemble commercial existant). En outre, il y a un parking suffisamment important pour accueillir les clients et les infrastructures nécessaires à l'accessibilité du site sont existantes.

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

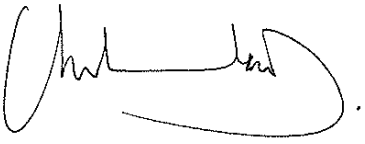
[5] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

## 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le projet proposé est opportun à l'endroit concerné. Il a également évalué le projet au regard des critères de la délivrance du permis d'implantation établis par la réglementation wallonne. Il a conclut que les critères étaient favorablement rencontrés ou que l'impact du projet sur ceux-ci étaient neutres. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

## 4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où 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 un **avis favorable** pour l'extension d'une surface commerciale alimentaire et la mise en conformité d'une station-service à Malmedy.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce