

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.186

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/AWS006/PI/MLY/VGE/2017-0330

Réf. DGO4 : Fo218/62006/PIC/2017.6/L39375/LR

Réf. Commune : 62006_2017_4680

Le 18 avril 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin Lidl à Awans

Projet de création d'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

La présente demande concerne le supermarché Lidl d'Awans (Hognoul). Ce supermarché fut inauguré en 2005, sur 400 m² de surface commerciale nette. Fonctionnant de manière totalement autonome et isolée lors de son inauguration, il ne nécessitait pas de permis socio-économique à cette époque. Ces dimensions ne correspondent plus aux standards actuels. Il s'agissait en effet du plus petit format que la chaîne ait exploité en Belgique, format qui n'est plus du tout d'actualité.

La surface commerciale nette « type » de Lidl oscille désormais entre 1.100 et 1.400 m². Or, le magasin d'Awans n'offre qu'un tiers de cette surface, avec toutes les difficultés (Lidl ne parvient pas à y proposer l'entièreté de son assortiment) et tous les difficultés (stockage) que cela engendre.

Le concept commercial actuel de Lidl a en effet énormément évolué, comme celui de la plupart de ses concurrents d'ailleurs : assortiment élargi, vente de pain frais (avec atelier de préparation spécifique), etc... .

L'objectif est dès lors de porter -après relocalisation dans le même nodule- la surface accessible au public autorisée à 1.330 m².

Dans le contexte d'occupation générale au sol de l'ensemble commercial, cette surface correspond pratiquement aux normes actuelles du Groupe et pouvoir l'occuper offrirait la possibilité :

- ✓ de présenter l'entièreté de l'assortiment à la clientèle, dans un environnement spacieux et agréable ;
- ✓ d'assurer de bonnes conditions de travail aux employés.

Lidl se maintiendrait dans le nodule d'Awans mais s'y installerait désormais sur une parcelle asphaltée mais non-utilisée côté N3.

Localisation : Rue de Bruxelles à Awans

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats courants. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Liège en situation d'équilibre pour ces achats.

Il est localisé dans le nodule commercial d'Hognoul répertorié par le SRDC comme étant un nodule spécialisé dans l'équipement lourd.

Demandeur : Lidl Belgium GmbH & Co.

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	7 mars 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	5 mai 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'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 l'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Awans transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 5 mars 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 avril 2018 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur et la commune d'Awans ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ;

Considérant que le projet consiste en un déménagement avec agrandissement d'un magasin Lidl au sein de l'ensemble commercial qu'il occupe actuellement à Hognoul ; que le projet prévoit une augmentation de la surface commerciale nette de 930 m² pour atteindre au final 1.330 m² ;

Considérant que le projet se localise à Awans ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats courants ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour ces achats ; que le projet est localisé dans le nodule commercial d'Hognoul répertorié par le SRDC comme étant un nodule spécialisé dans l'équipement lourd ;

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 :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de déménager et d'agrandir le magasin Lidl actuel tel que prévu par le projet. D'une manière générale, l'Observatoire du commerce constate que le projet favorise légèrement la mixité commerciale et permettra l'embauche de personnel supplémentaire

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 consiste en un déménagement avec extension d'un magasin Lidl à Awans. Ainsi, l'enseigne verra sa superficie passer de 400 m² net à 1.330 m² net en situation projetée, le tout au sein de l'ensemble commercial qu'il occupe actuellement.

L'Observatoire du commerce constate que le projet est de faible ampleur d'un point de vue de la mixité commerciale. En effet, l'offre dans ce secteur d'activité existe déjà dans le bassin de consommation de Liège et plus spécifiquement à Awans. L'extension vise notamment une rénovation complète du magasin en vue d'accueillir les chalands dans de meilleures conditions en leur proposant l'ensemble de la gamme des produits vendus par Lidl, ce qui n'est pas actuellement possible.

Au final, L'Observatoire du commerce estime que le projet est globalement positif au niveau de la mixité commerciale. Dans ces conditions, l'Observatoire considère que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se localise à Awans et est situé au sein du bassin de consommation de Liège pour les achats courants. Le Schéma régional de développement commercial précise que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour ces achats. Or, comme précisé ci-dessus, l'offre commerciale du projet existe déjà, le projet consistant essentiellement à améliorer l'accueil du chaland afin de passer d'un concept de hard-discount à celui de smart-discount.

L'Observatoire du commerce considère donc que l'agrandissement demandé de la surface de vente évite le risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Dès lors, 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'activité économique mixte au plan de secteur ce qui est conforme à la législation en vigueur. Dans les faits, force est de constater que la Nationale 3 à Hognoul est fortement dédiée aux activités commerciales et économiques. L'Observatoire du commerce estime par ailleurs que le magasin projeté sera plus visible et localisé de manière opportune au sein de l'ensemble commercial.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas en péril l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines à Awans. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère 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*

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que le projet s'implante adéquatement à Awans d'autant plus que le schéma de développement communal de la commune confirme la destination du plan de secteur pour le site du projet. Manifestement, les autorités communales estiment que le projet s'insère correctement dans les projets locaux de développement.

Toutefois, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que la cellule commerciale qui sera délaissée par Lidl ne connaît pas actuellement de repreneur. L'Observatoire du commerce insiste pour qu'une attention particulière soit portée sur la réaffectation de ce bâtiment afin que celle-ci soit cohérente avec les options communales. En effet, l'audition de la représentante de la commune a permis d'apprendre que le magasin voisin Brico souhaitait s'étendre. Cette possibilité est non seulement possible vers le magasin Lidl actuel mais aussi vers une cellule voisine vide depuis plus d'un an. L'Observatoire du commerce considère que cette hypothétique extension du magasin Brico permettrait de renforcer la cohérence et l'attractivité du Shopping Hognoul. A défaut d'extension du magasin Brico, l'Observatoire du commerce estime qu'il sera difficile de reconverter la cellule (relativement isolée au sein du complexe commercial) et recommande donc que cette surface commerciale soit démolie. L'Observatoire du commerce suggère que cette démolition fasse partie des conditions du permis si la cellule est restée vide une année après le transfert du magasin Lidl.

Moyennant cette dernière remarque, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Le magasin Lild devrait engager 12 personnes supplémentaires en situation projetée, dont 7 à temps plein. L'Observatoire du commerce se réjouit que la majorité des emplois créés le soit à temps plein. Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

Le projet est porté afin de maintenir cette activité sur le long terme à Awans de telle sorte que l'Observatoire du commerce considère que les emplois maintenus et créés le sont dans une optique de long terme. Par ailleurs, l'audition des représentants du demandeur a permis d'apprendre que les conditions de travail du personnel seront améliorées via une nouvelle logistique et un nouvel espace de stock.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

L'ensemble commercial projeté est localisé le long de la N3 à Hognoul. Il est très facilement accessible en voiture via la N3. Le projet sera par ailleurs également accessible via des alternatives à la voiture. En effet, le site du projet est pourvu de trottoirs de qualité. La N3 est par ailleurs équipée de pistes cyclables. Enfin, des arrêts de bus sont présents non loin du site du projet.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère qu'il existe des alternatives crédibles à l'utilisation exclusive de la voiture. L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le supermarché est aisément accessible en voiture par tous les consommateurs que contient son aire de marché. Les places de parking seront au nombre de 135. Tout en sachant que le parking ne sera pas complet en permanence, l'impact sur la mobilité du projet est minime dans la mesure où il ne fait que déplacer un flux déjà existant au sein du Shopping Hognoul. Configuré de la sorte, le projet ne devrait générer aucun report de parking le long de la N3.

L'audition du représentant du demandeur a permis de constater que la manœuvre des camions d'approvisionnement du magasin Lidl projeté se fera sur la voie Porte de Liège au sein du Shopping Hognoul. Manifestement, cette situation ne générera aucun problème dans la mesure où l'approvisionnement du magasin se réalise hors des heures d'ouverture des commerces du complexe et que la voie Porte de Liège n'est utilisée dans les faits que lorsque le Shopping Hognoul est ouvert.

L'audition de la représentante de la commune a confirmé ce constat et a expliqué qu'une voirie de liaison allait prochainement être réalisée entre le Shopping Hognoul et le site Hubo - Electro Dépôt juste à côté. L'Observatoire du commerce suggère donc de s'assurer que les manœuvres nécessaires pour approvisionner le magasin Lidl n'entravent pas la circulation sur la nouvelle future voirie de liaison entre le Shopping Hognoul et le site Hubo – Electro Dépôt.

Enfin, le projet ne nécessitera vraisemblablement pas de travaux d'aménagement pour améliorer l'accessibilité au site.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

L'Observatoire du commerce insiste néanmoins pour qu'une attention particulière soit portée sur la réaffectation du bâtiment actuellement occupé par Lidl.

Ainsi, à défaut d'extension du magasin Brico sur le site actuel du magasin Lidl, l'Observatoire du commerce estime qu'il sera difficile de reconverter la cellule et recommande donc que cette surface commerciale soit démolie. L'Observatoire du commerce suggère que cette démolition fasse partie des conditions du permis si la cellule est restée vide une année après le transfert du magasin Lidl.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension d'un ensemble commercial à Awans.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce