

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.506  
SH/CRI

Ref. DGO6 : DIC/DINo20/PI/2018-0153  
Réf. DGO4 : Fo216/63020/PIC/2018.1/A52135  
Réf. Commune : PI/2018/01

Le 21 novembre 2018

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation de deux commerces dans un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Dison

### Brève description du projet

---

Projet: implantation d'un magasin Aldi (1.328 m<sup>2</sup>) et d'une pharmacie (SCN de 139 m<sup>2</sup>) dans un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>.

Localisation: Rue Albert 1<sup>er</sup>, 2-14 4820 Dison (Province de Liège)

Situation au plan de secteur: Zone d'habitat

Situation au SRDC: agglomération de Verviers, nodule de Dison-Centre (nodule de proximité). Le projet implique la vente de produits courants et semi-courants légers. La commune de Dison fait partie du bassin de consommation de Verviers pour ce type d'achats (situation de sous offre pour les achats alimentaires et de suroffre pour les achats semi-courants légers).

Demandeur: Immo Dison

### Contexte de l'avis

---

Saisine: Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale: Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier: 10 octobre 2018

Échéance du délai de remise d'avis: 8 décembre 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 l'implantation d'un commerce alimentaire et d'une pharmacie dans un ensemble commercial existant transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 10 octobre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 novembre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que de deux représentants de la commune de Dison a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, vise à implanter un magasin Aldi (SCN de 1.328 m<sup>2</sup>) ainsi qu'une pharmacie (139 m<sup>2</sup> de SCN) dans un ensemble commercial existant ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Verviers ; que le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

Forces	Faiblesses
Offre spatialement équilibrée entre le centre et la périphérie	<p>Potentiel particulièrement faible lié à l'étroitesse du marché et à la proximité de l'agglomération de Liège</p> <p>Équipement commercial vieillissant et peu adapté aux demandes actuelles notamment dans le centre principal</p> <p>Existence de plusieurs nodules en déclin marqué voire à l'abandon</p>

Considérant que le SRDC effectue la recommandation suivante pour cette agglomération : « *Le centre-ville pourrait accueillir un projet de renforcement si celui-ci est directement connecté avec le nodule central existant et calibré en fonction de la taille actuelle du centre principal (Verviers-centre)* »

Considérant que des achats courants et semi-courants légers sont envisagés dans le cadre du projet ; que la commune de Dison fait partie du bassin consommation de Verviers pour ce type d'achats (situation de sous offre pour les achats alimentaires et de suroffre pour les achats semi-courants légers selon le SRDC) ;

Considérant que le projet se situe dans le nodule de Dison-Centre qui est repris en tant que nodule de proximité ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Espace commerçant de petite taille centré (ou recentré) sur une activité de proximité, localisé en milieu urbain dense à très dense, doté d'une accessibilité en transport en commun le plus souvent bonne et caractérisé par une dynamique relativement faible	Pour conserver leur fonction fondamentale de proximité une intervention publique ciblée s'avère parfois nécessaire notamment en réalisant une investigation détaillée afin de dégager des pistes d'actions de maintien voire de relance de l'activité commerciale

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif le projet se situe au sein du périmètre du schéma d'orientation local (PCAD Interlac du 22 mars 2005) et qu'il s'y trouve en zone à destination mixte ;

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 implique l'implantation de deux commerces dans un ensemble commercial existant qui présente des cellules vides. En premier lieu, le magasin Aldi, actuellement implanté rue d'Andrimont, 40 à Dison, souhaite déménager afin d'augmenter sa SCN actuellement de 743 m<sup>2</sup> vers 1.328 m<sup>2</sup> (soit une augmentation de 585 m<sup>2</sup> de SCN). En second lieu, pharmacie V.Pharma située rue Albert 1<sup>er</sup> n°1 souhaite également se déplacer dans l'ensemble commercial pour une SCN totale de 139 m<sup>2</sup>.

L'Observatoire constate, au vu de ces éléments, que la situation commerciale de Dison ne sera pas fondamentalement modifiée, les commerces qui s'implanteront dans le complexe commercial étant déjà présents sur le territoire communal et proches du site convoité. Le projet permet en outre de réaffecter des cellules qui sont actuellement vides au sein de l'ensemble commercial, lequel est localisé dans un environnement urbain. Il ressort enfin de l'audition du bourgmestre de la commune de Dison qu'une réflexion a lieu en ce qui concerne la réaffectation du bâtiment délaissé par Aldi même si il n'y a aucun projet concret.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est 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, l'objectif de ce sous-critère est, notamment, de « *maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe* »<sup>1</sup>. Le projet concerne le déplacement de deux commerces implantés non loin du site concerné par la demande. La mixité est donc maintenue et pérennisée. A l'échelle de l'ensemble commercial, la mixité commerciale est clairement renforcée puisque actuellement il y a plusieurs cellules vides.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Pour l'analyse de ce sous-critère, l'Observatoire réaffirme les constats précédemment posés à savoir que l'impact commercial sera vraisemblablement non significatif puisque le projet concerne le déplacement de deux surfaces commerciales existantes. En outre l'extension du magasin Aldi projetée est raisonnable puisqu'elle représente 585 m<sup>2</sup> de SCN. Il s'agit d'une surface alimentaire de proximité qui cherche à s'adapter à l'évolution des besoins des consommateurs. Ladite enseigne a mis en place un programme de transformation et d'extension de l'ensemble de ses magasins.

L'Observatoire du commerce estime que le projet présente une ampleur adéquate et qu'il n'est pas de nature à entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Ce sous-critère est respecté.

### 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- bâtis, 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* »<sup>2</sup>.

Le projet est localisé dans un environnement urbain multifonctionnel (résidence, commerces, services). Il ressort de l'audition que le site comprend une galerie commerciale ainsi que des locaux occupés par la télévision locale, une salle de séminaire et de spectacle.

<sup>1</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

<sup>2</sup> Ibidem, p. 84.

Il s'agit par ailleurs de réaffecter des cellules vides qui étaient occupées par des commerces. La fonction préexistante est maintenue. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

- 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.)* »<sup>3</sup>.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet est en adéquation avec le prescrit du CoDT qui concerne la zone d'habitat au plan. Le projet sera vraisemblablement sans impact d'un point de vue fonctionnel puisqu'il s'agit de déplacer des commerces existants avec extension de SCN mais dans des proportions raisonnables. Les deux magasins (une moyenne surface alimentaire et une pharmacie) constituent tout deux des commerces de proximité qui sont renforcés. Ainsi, le projet est en adéquation avec la recommandation que le schéma régional de développement commercial effectue pour les nodules de proximité (le nodule de Dison-Centre fait partie de cette catégorie) celle-ci indiquant qu'il convient de conserver leur fonction fondamentale de proximité.

Par ailleurs, le projet permet de résorber un vide commercial, certaines des cellules concernées par le projet étant vides depuis 2 ans. Cela est d'autant plus préjudiciable qu'elles sont directement visibles à partir de la voirie.

L'audition du bourgmestre de la commune de Dison permet de comprendre l'historique ayant conduit au développement de l'ensemble commercial dans lequel Aldi et V.Pharma souhaitent s'implanter. Il s'agit d'anciens ateliers textiles qui ont été ensuite reconvertis en laiterie. Cette dernière a cessé ses activités au début des années 2000, ce qui a conduit à la création d'une friche industrielle. Les lieux ont pu être réhabilités grâce aux fonds Feder. Cette requalification s'inscrit dans le projet global de développement du tissu urbain de Dison. Il ressort enfin de l'audition que le bâtiment délaissé par Aldi sera vendu. Il présente une localisation intéressante qui pourrait convenir, le cas échéant, à la commune.

L'Observatoire du commerce constate que la ville dispose d'une vision stratégique en termes de rénovation et de redéploiement commercial de son territoire. Il estime que ce sous-critère est respecté.

### 3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que, « *actuellement Aldi compte plus de 16 emplois (soit un temps plein, 8 temps partiels et 7,74 équivalent temps pleins). Le déménagement et l'agrandissement nécessiteront la création de 5 nouveaux emplois supplémentaires. V.pharma emploie actuellement 3 pleins temps dans leur configuration actuelle, l'enseigne devrait employer 6 temps pleins suite à son déménagement* ».

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

<sup>3</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif ainsi que le formulaire Logic comprennent des informations vagues et succinctes, ce qui ne permet pas à l'Observatoire du commerce d'examiner le respect de ce sous-critère.

#### 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 ».*

Le projet se situe dans un environnement urbanisé multifonctionnel (cf. supra). Les magasins concernés sont des commerces de proximité (surface raisonnable, contexte essentiellement dévolu à l'habitat, localisation dans le prolongement du centre-ville). Le site est facilement accessible par les habitants de la commune de Dison car il est ceinturé de voiries de pénétration et de sortie de la commune. Le complexe commercial est également accessible en bus et à pied (trottoirs).

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

- 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* »<sup>4</sup>.

Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, le site est accessible par des modes de transport doux. Un parking est également existant et comporte 165 places pour la clientèle de l'ensemble et 16 places pour les exploitants. Il ressort du dossier administratif que 36 places de parking supplémentaires seront créées. Enfin, le centre commercial dans lequel s'implanteront les commerces est existant et, partant, bénéficie des infrastructures nécessaires à son accès et à la circulation. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que ceux-ci sont respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard des critères.

<sup>4</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

#### 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'implantation d'un magasin Aldi et d'une pharmacie dans un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce