

AVIS n° 52

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un commerce alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Dison

Avis adopté le 15/05/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition de 3 habitations et construction d'un magasin Lidl. Il s'agit de déplacer un magasin existant depuis 2003 (pas de permis car en zone 1) dans le but de l'étendre. La SCN finale sera de 1.388 m ² . Construction d'un rond-point.
<u>Localisation :</u>	Rue de Pisseroule, 241-245, 4820 Dison (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique industrielle
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Verviers. Le projet se situe dans le bassin de consommation de Verviers et prévoit des achats courants (sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Lidl Belgium

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire délégué, fonctionnaire technique et fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	17/04/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	17/05/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire délégué, fonctionnaire technique et fonctionnaire des implantations commerciales (le projet est dans un SAR – EIB électricité industrielle)

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/DINo20/PI/2019-0027
<u>DGO4 :</u>	F0216/63020/PIC/2019.1/A52192/MCS
<u>DGO3 :</u>	40504 & D3200/63020/RGPED/2019/1/CN/tr - PU
<u>Commune :</u>	PI/2019/01

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 le déplacement avec extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 17 avril 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 mai 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, vise le déplacement avec extension de la SCN d'un magasin alimentaire ;

Considérant que Dison se trouve dans l'agglomération de Verviers ; que le SRDC met en évidence les forces et faiblesse 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^[1]_{SÉP}</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 l'agglomération de Verviers :
« 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 de type courants sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, la commune de Dison fait partie du bassin de consommation de Verviers (situation de sous offre selon le SRDC) ;

Considérant que le projet se situe en dehors de tout nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone industrielle 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 de celles résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

La demande vise à déplacer, tout en étendant sa surface commerciale nette, un magasin Lidl à Dison. Actuellement, le magasin présente une SCN de 748 m² et aucune autorisation socio-économique n'a été délivrée compte tenu de la législation en vigueur lors de son implantation. Le nouveau supermarché présentera une SCN de 1.388 m², soit une augmentation de 640 m² de SCN.

L'Observatoire du commerce n'est pas opposé au projet. Il souhaite cependant attirer l'attention sur le fait que la chaîne a acquis une parcelle relativement importante en termes de superficie et que le projet n'occupe qu'une partie de celle-ci. L'Observatoire comprend des éléments soulevés lors de l'audition que des développements futurs pourraient être envisagés à l'endroit concerné. Il recommande, si une opération immobilière devait avoir lieu, que celle-ci s'effectue de manière globale et réfléchie (et non au coup par coup). Il ne convient pas d'initier le développement d'une polarité commerciale à cet endroit mais plutôt d'envisager une mixité cohérente de fonctions.

Moyennant le respect de cette recommandation, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

L'offre alimentaire Lidl est existante puisque le projet vise un déplacement du magasin sur une distance de 150 mètres. La mixité commerciale sera renforcée compte tenu de l'extension de la SCN du magasin (accroissement de 640 m² de SCN). L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

En terme d'emplacement, la situation est quasi similaire par rapport à la situation existante puisque le magasin se déplace sur une courte distance. Au niveau du bassin de consommation de Verviers, le

SRDC y indique une situation de sous offre que le projet permettra de renforcer. Ainsi, l'Observatoire du commerce estime 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

Actuellement, le magasin est intégré à la limite du tissu bâti. Le projet, bien qu'à quelques dizaines de mètres de celui qui existe, est légèrement en dehors du tissu urbain. L'Observatoire considère qu'en l'état le projet est admissible (déplacement d'un commerce existant). Par contre, il estime qu'il faut être attentif au développement futur des terrains à encore urbaniser et qu'il convient d'y développer un projet global, cohérent et mixte (multifonctionnel). Quoi qu'il en soit, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est en l'état respecté.

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

Le projet s'insère dans une zone d'activité industrielle couverte par un périmètre SAR (site à réaménager). Il ressort de l'audition que les autorités communales sont favorables au projet dans la mesure où il permet de valoriser une friche. Par ailleurs, des alternatives sont proposées par rapport à la reconversion du bâtiment qui sera délaissé par Lidl. L'une d'entre elles serait de revendre le site à la commune qui y établirait une placette afin de créer un espace de respiration dans le tissu urbain et de verduriser l'endroit.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté. A nouveau, il fait remarquer que les développements ultérieurs sur le site du projet devront faire l'objet d'une réflexion globale afin d'éviter la création d'une nouvelle polarité commerciale.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Le demandeur indique dans sa demande qu'il y aura une création nette de 4 emplois, tous à temps plein. Actuellement, 7 emplois à temps plein et 11 à temps partiel sont exercés sur le site. 11 emplois à temps plein et 11 emplois à temps partiel seront donc exercés dans la nouvelle surface commerciale. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire se réjouit de ce que le projet entraîne la création de 4 emplois, tous à temps plein. Parallèlement à cela, le projet permet de pérenniser le commerce dans la mesure où il sera modernisé et sera plus à même de répondre aux besoins des consommateurs ce qui est positif pour les travailleurs. Par ailleurs, le nouveau magasin présentera des espaces plus vastes (locaux sociaux, réserves, stockage, espace manutention) et mieux adaptés en termes de sécurité.

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

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est situé le long d'un axe structurant qui permet de connecter Dison à Verviers. Il est d'ailleurs tout proche de la limite communale de ces deux communes. Le supermarché est desservi par les transports en commun et est accessible à pied (trottoirs). Il n'y par contre pas de piste cyclable. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Actuellement, le magasin se situe dans une partie de la rue Pisseroule qui est à sens unique, ce qui n'est pas optimal. Dans le cadre du projet, Lidl prendra en charge la création d'un rond-point afin d'assurer une accessibilité aisée et fluide au site mais également au quartier ou à l'entité. L'accès au magasin sera également adapté. Un parking de 165 places est également prévu. L'Observatoire, s'interroge sur ce point par rapport à la surcapacité de ce parking. Enfin, le site est desservi par les transports en commun. En conclusion, l'Observatoire estime que le magasin sera accessible sans charge spécifique pour la collectivité vu les investissements réalisés par Lidl (rond-point, parking) et conclut que ce sous-critère est respecté.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet respecte ceux-ci. L'Observatoire émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. Il recommande néanmoins que les développements futurs de la zone s'effectuent dans le cadre d'une réflexion globale impliquant un programme mixte afin d'éviter la création d'une zone exclusivement commerciale non pertinente à l'endroit concerné.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne le déplacement avec extension de SCN d'un supermarché. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne le déplacement avec extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Dison.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce