CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 26

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce « Lidl » au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Huy

Avis adopté le 13/03/2020

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 29
coralie.rigo@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Extension de Lidl (+284 m² nets) pour un total de 1.273 m² nets au sein d'un ensemble commercial de 7.715 m² nets.
Adresse :	Avenue du Bosquet 41 à Huy
Situation au plan de secteur :	Zone d'habitat à caractère rural
Situation au SRDC :	Nodule commercial « Ben-Ahin » répertorié comme un nodule spécialisé en équipement semi-courant léger au sein du bassin de consommation de Huy (situation d'équilibre pour les achats alimentaires).
Demandeur :	Lidl Belgium

CONTEXTE DE L'AVIS

Saisine :	FIC et FD
Date de réception de la demande d'avis :	17/01/2020
Échéance du délai de remise d'avis :	16/03/2020
Autorité compétente :	FIC et FD

REFERENCES ADMINISTRATIVES

Nos références:	OC.20.26.AV JH/cri
DGO6 :	DIC/HUY031/2019-0161
DGO4 :	F0216/61031/PIC/2019.1/11603/MCS

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 commerce alimentaire au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Huy transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 17 janvier 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 février 2020 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un supermarché Lidl afin que ce dernier passe de 989 m² nets à 1.273 m² nets (+284 m² nets) ; que ce projet s'insère dans un ensemble commercial composé de 13 cellules pour un total de 7.715 m² nets ;

Considérant que le projet se localise à Huy ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Huy au Schéma Régional de Développement Commercial ; que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour les achats alimentaires ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet se localise au sein du nodule commercial de « Ben-Ahin », répertorié comme un nodule spécialisé en équipement semi-courant léger ;

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'OPPORTUNITE GENERALE

L'Observatoire du commerce constate que le projet permet d'étendre un commerce alimentaire Lidl existant afin que ce dernier passe de 989 m² nets à 1.273 m² nets. Cette extension s'opère au sein d'un ensemble commercial existant et autorisé à Huy et plus précisément au sein de la cellule anciennement occupée par Casa.

Le mix commercial global de la ville ne changera pas énormément suite au projet et ce, d'autant plus que l'offre commerciale existe déjà. L'Observatoire du commerce estime en effet que l'extension projetée est relativement faible et rappelle que Lidl a opéré au sein de l'entité hutoise une stratégie permettant de n'avoir qu'une seule implantation plutôt que deux commerces comme cela était le cas jusque 2011.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité 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'Observatoire du commerce constate que le projet permet d'étendre un commerce alimentaire Lidl existant afin que ce dernier passe de 989 m² nets à 1.273 m² nets. Cette extension s'opère au sein d'un ensemble commercial existant et autorisé à Huy et plus précisément au sein de la cellule anciennement occupée par Casa.

Le mix commercial global de la ville ne changera pas énormément suite au projet et ce, d'autant plus que l'offre commerciale existe déjà. L'Observatoire du commerce estime en effet que l'extension projetée est relativement faible. L'objectif principal du projet est de permettre à Lidl de proposer l'ensemble de son assortiment au sein d'une seule implantation.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

Il ressort du SRDC que le bassin de consommation de Huy est en situation d'équilibre pour les achats courants. Au vu de l'extension relativement limitée du Lidl projeté, l'Observatoire du commerce considère que la situation d'équilibre au sein du bassin de consommation de Huy sera maintenue.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. Le projet ne compromettra pas la destination principale de la zone et sera compatible avec son voisinage. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet est conforme à la législation en vigueur.

En effet, le projet s'insère au sein d'un ensemble commercial existant et autorisé. Ce dernier est connu de l'ensemble des chalands de l'agglomération hutoise. Cet ensemble commercial est localisé dans une partie du territoire présentant une mixité fonctionnelle : habitations, de nombreux commerces, des services et quelques entreprises.

Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet est cohérent par rapport aux différentes fonctions urbaines de Huy. Ce sous-critère est donc rencontré.

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'implante au sein d'un nodule commercial existant et reconnu. Ce dernier est spécialisé en équipement semi-courant léger. Le projet ne vient pas compromettre cette spécialisation dans la mesure où l'extension s'opère dans une cellule anciennement occupée par des biens pondéreux. Le projet est donc conforme aux recommandation du SRDC.

De manière plus globale, l'Observatoire du commerce apprécie que l'extension s'opère sur site. Et d'un point de vue stratégique, l'Observatoire note que Lidl a rationnalisé ses implantations à Huy depuis 2011 puisque la ville comptait 2 implantations et qu'elle n'en compte plus qu'une seule à ce jour.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Actuellement, Lidl emploie 5 personnes à temps plein et 10 à temps partiel. En situation projetée, l'audition du représentant du demandeur a permis de comprendre que Lidl engagerait 3 personnes à temps plein et une à temps partiel.
Ainsi, l'Observatoire du commerce remarque que la proportion de temps plein est en augmentation.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques relative à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le site du projet, très proche du centre-ville est très aisément accessible par les transports publics. En effet, les bus des TEC parcourent la N90 et passent donc devant le site. L'arrêt de bus « Château » se trouve à hauteur du complexe Colruyt et est régulièrement desservi par la ligne 126a (Huy-Havelange).

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

L'ensemble commercial jouit d'une bonne accessibilité par les routes locales ou régionales qui desservent la ville et toutes les sections de la ville ainsi que les communes avoisinantes (Wanze - pont de Wanze), en particulier lorsqu'elles aboutissent sur la N90 (N643, N698…). Par ailleurs, l'ensemble commercial dispose d'un accès particulièrement aisé étant donné qu'il est directement greffé sur un giratoire.

L'ensemble commercial est doté :

- ✓ pour les automobilistes, d'un parking commun de 180 emplacements au rez-de-chaussée (c.à.d. au niveau où se trouve LIDL) et 148 à l'étage (soit 328 emplacements au total), dont de nombreux emplacements (dispersés) réservés aux P.M.R. ;
- ✓ d'emplacements particuliers pour les vélos et les motos.

Dans les faits, force est de constater que cette partie du territoire est fort encombrée en heures de pointe. L'Observatoire du commerce estime cependant que le projet n'aggravera pas le problème de mobilité existant.

Il n'y aura aucune charge spécifique pour la collectivité.

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

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, émet une position favorable et dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

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

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce