

AVIS n°19

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule existante ainsi que la reconnaissance d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Dison

Avis adopté le 24/02/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Changement de nature d'un ensemble commercial avec augmentation de sa surface. SCN actuelle = 4.893 m ² SCN projetée = 5.183 m ² (+ 290 m ²).
<u>Localisation :</u>	Avenue Jardin Ecole, 37 4820 Dison (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Verviers, nodule Dison Centre (nodule de proximité). Bassin de consommation de Verviers pour les achats semi-courants lourds (situation d'équilibre).
<u>Demandeur :</u>	Nuances

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	29/01/2021
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	29/03/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 39, al. 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.19.AV SH/cr
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/DINo20/2021-0001

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 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale 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 d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule existante ainsi que la reconnaissance d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 29 janvier 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 10 février 2021 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 le projet vise à reconnaître un ensemble commercial existant et à y implanter un magasin de décoration (Nuances) à la place d'un magasin Pronti ;

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

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

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 le projet prévoit des achats semi-courants lourds ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Verviers pour ce type d'achat (situation d'équilibre au SRDC) ;

Considérant que le projet se situe dans le nodule de Dison centre, lequel est qualifié de nodule de proximité ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
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 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 sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à relocaliser le magasin de décoration Nuances (peinture, revêtements de murs et sols) dans un ensemble commercial d'une SCN de 4.893 m² en lieu et place d'une cellule vacante précédemment occupée par Pronti. Actuellement Nuances est implanté rue du Moulin, 36 à Dison. La SCN demandée du magasin sera de 850 m² (dont 560 m² autorisés pour de l'équipement de la personne). Il s'agit également de reconnaître l'ensemble commercial.

L'Observatoire n'est pas opposé à la mise en conformité du complexe commercial. Il remarque que le projet permet de substituer des achats semi-courants légers (équipement de la personne) au profit d'achats semi-courants lourds. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que la cellule « Le Doux Prix » (équipement de la personne) n'est plus occupée. Les autres cellules sont dédiées à du semi-courant lourd axé sur l'équipement de la maison (Hubo, Defi). L'Observatoire du commerce conclut que le projet permet d'orienter l'ensemble commercial vers de l'équipement de la maison. Il estime qu'il est pertinent d'orienter ce pôle commercial vers ce type d'assortiment (relevant du semi-courant lourd) compte tenu de sa localisation en entrée de ville. L'Observatoire souligne enfin que le projet sera sans impact sur l'appareil commercial de Dison, le commerce étant présent dans l'entité (déplacement).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est cohérent. Il 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

Le projet vise à déplacer un commerce existant sur courte distance. Actuellement le magasin présente une SCN de 280 m², ce qui n'est pas significatif pour un magasin de décoration. Le commerce projeté présentera une SCN de 850 m² plus adaptée pour un magasin de peinture ainsi que de revêtement de murs et de sols. Selon l'Observatoire, le projet permettra de renforcer ce type d'offre sur Dison.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Selon le SRDC, le bassin de consommation dans lequel se trouve le projet (Verviers) est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants lourds. L'Observatoire du commerce souligne que l'offre est existante, le magasin étant déjà implanté à Dison. Parallèlement à cela, le projet vient renforcer un ensemble commercial en perte de vitesse dans une catégorie d'achats cohérente avec le mix en présence. En effet, les cellules au départ dédiées à l'équipement léger (Pronti et Le Doux prix) ont quitté les lieux.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement. 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

L'Observatoire du commerce souligne que l'implantation du magasin est envisagée dans une cellule qui était préalablement occupée par un commerce. Il n'y a aucun changement en termes de fonctions par rapport à la situation antérieure. Cela implique que le projet ne va pas altérer l'équilibre des fonctions en place. Par ailleurs, la substitution d'une enseigne proposant de l'équipement de la personne par un magasin proposant des produits pondéreux dans un complexe excentré permet une meilleure complémentarité avec l'offre commerciale du centre-ville.

Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, 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 permet, grâce à l'arrivée du magasin Nuances de renforcer l'assortiment de l'ensemble commercial vers de l'équipement de la maison (achats semi-courant lourd), ce qui est adéquat compte tenu de la localisation excentré de l'ensemble commercial puisque ce type de magasin peut difficilement être localisé en centre-ville. L'Observatoire souligne qu'il convient de maintenir cette démarche pour l'implantation de futures enseignes sur le site.

Le représentant de la commune présent à l'audition indique que les autorités locales soutiennent le projet. Afin d'assurer une cohérence du développement de l'appareil commercial sur Dison, l'Observatoire recommande qu'un schéma communal de développement commercial soit élaboré. Idéalement, l'analyse de ce schéma devrait prendre en considération des éléments allant au-delà de l'échelle locale.

Enfin, l'Observatoire du commerce souligne que le projet permet d'occuper une cellule vide, ce qui constituera une amélioration pour l'ensemble commercial.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que la présente demande permettra de générer 2 temps pleins et un total de 4 emplois à temps plein pour l'ensemble commercial. Le site emploiera 21 personnes à temps plein et 14 personnes à temps partiel, pour un total de 35 emplois (c'est-à-dire 28 équivalents temps plein). Ces chiffres tiennent compte de l'occupation future de la cellule anciennement occupée par le magasin de vêtements « Le Doux Prix ».

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Pour l'analyse du projet au regard de ce sous-critère, le dossier administratif comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèces et qui ne permettent pas à l'Observatoire de se prononcer par rapport au respect de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le site est accessible par l'avenue Jardin Ecole, axe permettant de rejoindre directement l'autoroute E42 (Liège-Luxembourg) et le centre de Dison (via la N627 proche). La N627 permet d'atteindre Verviers. La E42 rejoint également la E40 au nord qui relie l'Allemagne en passant par Eupen.

L'ensemble commercial est desservi par le bus mais est peu accessible en mode doux vu sa localisation excentrée. L'Observatoire souligne cependant que le complexe commercial est axé sur les achats lourds, tout comme le magasin Nuances qui s'y implantera, ce qui implique que les chalands s'y rendront majoritairement en voiture compte tenu de la nature des produits qui y sont proposés à la vente (pondéreux). Ce sous-critère est partiellement rencontré.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un complexe commercial existant qui dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. En outre, il y a un parking de 130 places pour l'ensemble commercial dont 4 PMR. L'endroit est desservi par les bus. L'arrivée du magasin Nuances ne sera pas de nature à engendrer un charroi supplémentaire nécessitant des aménagements pour y accéder.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

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 réglementation relative aux implantations commerciales, conclut qu'il respecte ceux-ci. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci 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 la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule existante ainsi que la reconnaissance d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Dison.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce