

## AVIS n° 124

---

Demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Dison

Avis adopté le 3/11/2022

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* TRIUM Invest sprl
- *Autorité compétente :* Collège communal de Dison

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 13/10/2022
- *Date d'examen du projet :* 26/10/2022
- *Audition :* 26/10/2022  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 3/11/2022

### Projet :

- *Localisation :* Chemin de Botister, 1 4821 Dison (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Verviers  
Bassin : Verviers pour les achats courants (sous offre) et semi-courants légers (suroffre)  
Nodule : /

### Brève description du projet et de son contexte :

Le projet comprend 2 volets :

- Réaménagement et agrandissement d'un supermarché Proxy Delhaize (912 m<sup>2</sup> de SCN après extension) ;
- Implantation d'une pharmacie résultant de la fusion entre la pharmacie sise rue Anne de Molina, 68 à Andrimont et la pharmacie sise rue Grand'Ry 2 à Pepinster, sur une SCN de 103 m<sup>2</sup>.

Ces interventions impliquent la création d'un ensemble commercial d'une SCN de 1.105 m<sup>2</sup>.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.124.AV SH/cri
- *Réf. SPW Economie :* DIC/DIN020/2022-0096
- *Réf. SPW Territoire :* F0216/63020/PIC/2022.1/26190/

## 1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne 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.

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Dison sur la base de l'analyse suivante.

### 2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

#### 2.1.1. La protection du consommateur

##### a) *Favoriser la mixité commerciale*

Selon l'Observatoire du commerce, le projet n'aura pas d'impact significatif sur le mix commercial en place. En effet, l'extension du supermarché (seule grande surface alimentaire d'Andrimont) est de petite ampleur puisqu'elle ne représente que 170 m<sup>2</sup> de SCN (le magasin disposant de 742 m<sup>2</sup> de SCN à l'heure actuelle). En outre, l'installation de la pharmacie Vpharma provient de la fusion d'officines existantes. Le projet assure le maintien de la mixité commerciale à Dison. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

##### b) *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet est situé dans le bassin de consommation de Verviers pour les achats courants (situation de sous offre au SRDC) et semi-courants légers (situation de suroffre au SRDC). Selon l'Observatoire du commerce, le projet n'aura pas d'impact commercial significatif. En effet, le réaménagement du supermarché vise entre autres, ainsi que cela ressort de l'audition, à améliorer la performance énergétique du bâtiment et l'extension demandée présente une ampleur raisonnable. Il ressort par ailleurs du dossier que le Proxy Delhaize est la seule grande surface alimentaire présente dans la localité et qu'il joue un rôle d'approvisionnement de proximité pour la population locale. Il permet de répondre à une demande (existante et à venir) de produits visant à satisfaire des besoins journaliers.

Il ressort enfin de l'audition que la fusion entre les pharmacies conduit au déplacement d'une pharmacie du centre vers le site. Ce déplacement est compensé par le maintien d'une officine dans le centre d'Andrimont. Celle de Pepinster est inactive depuis plusieurs années.

Ainsi, au vu de la nature du projet, l'Observatoire du commerce estime que celui-ci ne risque pas

d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Ce sous-critère est respecté.

### **2.1.2. La protection de l'environnement urbain**

#### *a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Il ressort du dossier administratif que l'environnement immédiat du site est composé d'habitations et d'espaces verts. Il y a quelques commerces indépendants, des services ou de l'HoReCa. Le projet renforce légèrement la fonction commerciale à l'endroit concerné sans rompre l'équilibre en place. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

#### *b) L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain*

L'environnement dans lequel s'installe le projet est urbanisé et cette urbanisation est amenée à se renforcer. Il ressort en effet de l'audition qu'un projet de développement résidentiel (mise en œuvre d'une zone d'aménagement communal concerté proche) est en cours d'analyse. En outre, le bien concerné par la demande est déjà artificialisé. Enfin l'Observatoire du commerce souligne que l'ampleur du projet est acceptable. Il estime que ce sous-critère est respecté.

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le réaménagement et la modernisation du supermarché permettent de pérenniser l'outil et, par conséquent, les emplois qui y sont exercés. De surcroît, le dossier indique que, en s'implantant, Vpharma prévoit l'engagement de 2 personnes. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

L'Observatoire du commerce constate que le supermarché emploie 8 personnes dont 6 à temps plein. Les personnes engagées pour la pharmacie auront également un temps plein. L'Observatoire souligne la forte proportion des emplois qui seront exercés à temps plein (8 sur 10). Il estime que ce sous-critère est respecté.

### **2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

#### *a) La mobilité durable*

Selon le vade-mecum, « 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.

Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat »<sup>1</sup>. Le projet s'inscrit à proximité d'habitat, dans un environnement bâti peu dense. Il ressort en outre de l'audition qu'il y a un projet de développement résidentiel à proximité du projet impliquant l'arrivée d'environ 300 habitants (mise en œuvre d'une

---

<sup>1</sup> SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 91.

zone d'aménagement communal concerté). Le site est également accessible en modes doux (marche) ou en transports en commun (bus).

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

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s'insère dans un environnement bâti bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il présente une ampleur raisonnable ce qui implique qu'il n'aura pas d'impact significatif en termes de mobilité. En outre, il y a un parking de 33 places et l'endroit est desservi par le bus.

L'Observatoire estime que le projet ne nécessitera pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité. Il estime que ce sous-critère est respecté.

## 2.2. Évaluation globale

---

Le projet vise à étendre de manière raisonnable et à moderniser le seul supermarché d'Andrimont, ce qui permet de répondre à une demande de la population locale (existante et future) en produits courants. Le site est localisé dans un environnement urbanisé et est déjà artificialisé. Enfin, il ressort de l'audition que, dans le cadre du regroupement des pharmacies (deux sur Andrimont et une rue Grand'Ry à Pepinster), une d'entre elles sera maintenue dans le centre d'Andrimont et l'autre sera prévue sur le site pour une SCN raisonnable (103 m<sup>2</sup>). Quant à la pharmacie de Pepinster, elle est fermée depuis plusieurs années. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Dison.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce