AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.175
SH
Le 23 août 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce faisant partie d'un ensemble commercial à Seraing

Extension d'un Aldi (SCN de 880 m² vers une SCN de 1.128 m²)

Brève description du projet

Projet :	Extension de la SCN de 248 m² d'un magasin Aldi (SCN de 880 m² vers 1128 m²). Un magasin Renmans de 20 m² jouxte le magasin Aldi. Les travaux ne concernent pas la boucherie Renmans. Le magasin actuel est insuffisant par sa taille et ses équipements par rapport aux standards actuels de la chaine. ✓ Un permis d'urbanisme est requis pour la transformation et l'extension de l'immeuble et le réaménagement de la zone de parcage. La façade avant sera reconstituée ; ✓ Le permis présente un volet commercial (augmentation de la SCN de 248 m²). Le Aldi concerné est situé dans un ensemble commercial (SCN 4.727 m²).
Localisation :	rue de Tilff, 53-55 4100 Seraing Province de Liège
Situation au plan de secteur :	Zone d'habitat
Situation au SRDC :	Pour les achats de type courant, la commune de Seraing fait partie du centre du bassin de consommation de Liège (29 communes). Selon le SRDC, le bassin de Liège présente une situation d'équilibre pour les achats courants. Le projet se situe dans le nodule de Boncelles (nodule de soutien de l'agglomération de Liège).
Demandeur :	Aldi S.A.

Contexte de l'avis

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
Référence légale :	article 91, al. 3, du décret du 5 février 2015
Date de réception du dossier :	30 juin 2016
Échéance du délai de remise d'avis :	29 août 2016
Autorité compétente :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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 desquels 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 conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'extension d'une surface commerciale au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 30 juin 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 août 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que les représentants de la commune de Seraing y ont été invités mais qu'ils ne s'y sont pas présentés ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un magasin Aldi ; que, actuellement, celui-ci présente une SCN de 880 m^2 ; que l'objectif du projet est de porter la SCN à 1.128 m^2 ce qui correspond à un agrandissement de 248 m^2 ; que le projet se situe dans un ensemble commercial d'une SCN actuelle de 4.727 m^2 ;

Considérant que, pour les achats courants, la commune de Seraing fait partie du bassin de consommation de Liège (29 communes) ; que, au Schéma Régional de Développement Commercial, le projet se situe dans le nodule de Boncelles, lequel est classé comme nodule de soutien de l'agglomération de Liège (108 commerces) audit Schéma ;

Considérant que la commune de Seraing dispose d'un plan communal de mobilité ;

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 ; 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'opportunité générale

Le projet vise à étendre un magasin Aldi. Il s'agit d'un agrandissement mineur (248 m² de SCN supplémentaire) d'un magasin qui se situe dans un pôle commercial important[1] caractérisé, notamment, pas plusieurs magasins alimentaires (6.611 m² en achats courants). Par conséquent, l'impact commercial de l'extension projetée sera faible.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet.

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

Le projet se situe dans un nodule commercial important comportant plusieurs surfaces alimentaires (carrefour, Delhaize, Colruyt). Il ressort du dossier administratif que le magasin concerné propose des produits souvent spécifiques, ce qui le distingue des autres surfaces proches. L'extension a pour objectif d'améliorer la surface de vente et, partant, d'améliorer la mixité commerciale.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du SRDC que le bassin de Liège, dans lequel se situe le nodule de Boncelles, présente une situation d'équilibre pour les achats courants. Par ailleurs, le dossier soutenant la demande indique que la zone de chalandise du projet s'étend sur plus de 50.000 habitants. Enfin, l'extension sollicitée est de faible importance et n'entraînera pas de conséquence majeure en matière d'approvisionnement de proximité.

L'Observatoire estime par conséquent que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

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

L'objectif de ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines (commerces, logements, bureaux, services aux personnes et aux entreprises, etc.), ce qui implique une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers[2]. Le magasin Aldi concerné par la demande s'inscrit dans un pôle commercial important et, par conséquent, est proche d'autres magasins. Par ailleurs, il est implanté le long de la rue de Tilff et l'accès ainsi que le stationnement s'effectuent par le biais de cette rue. Cette dernière présente, en vis-à-vis du projet, des bâtiments résidentiels (cf. vue aérienne, p. 19 du dossier de demande), ce qui participe à la mixité des fonctions.

[1] Il s'agit du nodule de Boncelles qui est doté d'une dynamique forte qui renforce l'attractivité de tout l'appareil commercial de Liège. Devillet Guénaël, Jaspard Mathieu, Vazquez Parras Juan, *Atlas du commerce en Wallonie – Structures, Dynamqiues, Comportements spatiaux des consommateurs*, Presses universitaires de Liège, 2014, p.64.

[2] DGO6 – Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, SPW, 2015, p. 84.

Enfin, l'Observatoire rappelle que l'extension projetée est minime et concerne un commerce existant. Le projet sera dès lors sans conséquence en ce qui concerne les fonctions urbaines.

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

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

Ce sous-critère peut être apprécié au regard des politiques régionales et communales telles que définies par les schémas commerciaux ou d'aménagement[3]. En l'espèce, le projet est implanté en zone d'habitat au plan de secteur. Il est compatible avec la destination de la zone telle que définie par l'article 26 du CWATUP (les activités de distribution y sont admises pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage). Il respecte également le SRDC.

Enfin, l'évaluation de l'insertion commerciale s'effectue en comparant l'ampleur du projet par rapport à son environnement urbain, le but étant d'anticiper l'impact d'un projet commercial sur le cadre de vie existant[4]. Le projet est de très faible ampleur (extension de 248 m^2 de SCN d'un magasin existant). Il sera certainement sans impact sur la stratégie de développement communal.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

L'agrandissement projeté permettra l'engament de personnel supplémentaire (au moins une personne à temps partiel). Il ressort par ailleurs de l'audition qu'une perte d'emploi serait possible si le projet n'aboutissait pas.

L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que la chaine de magasins Aldi veille à la bonne application des commissions paritaires dans toutes ses filiales de Belgique. Le personnel employé relève de la commission paritaire 202. Enfin, selon le demandeur, l'agrandissement permettra d'améliorer les conditions de travail grâce à de l'équipement modernisé dans les surfaces commerciales brutes.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le nodule de Boncelles est desservi par une nationale très fréquentée (Route du Condroz). Le magasin Aldi n'est pas implanté à front de la route de Condroz mais se situe côté rue de Tilff, en face d'habitations. Il est aisément accessible en voiture par la rue de Tilff (N63). L'accessibilité du site est multimodale (pieds, vélos, plusieurs lignes et arrêts de bus).

[3] DGO6 – Direction des implantations commerciales, Vadem-mecum, *Op. cit.*, p. 85.

[4] *Idem*.

L'Observatoire du commerce considère par conséquent que le projet ne présente pas d'impact par rapport à ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est existant et s'inscrit dans un contexte commercial développé. Il dispose d'un parking pour satisfaire à ses besoins en matière de stationnement. Les infrastructures nécessaires à l'accessibilité du site sont existantes. La faible ampleur du projet ne nécessite pas que des aménagements supplémentaires soient nécessaires afin d'en assurer la viabilité.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime, au vu des éléments évoqués ci-dessus, que les critères de délivrance établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales sont respectés. Il émet par conséquent une évaluation globale favorable du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un **avis favorable** pour l'extension d'un magasin Aldi à Boncelles (Seraing).

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce