

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.250
 JH/CRI
 Le 6 septembre 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un supermarché « Aldi Renmans » à Spa

Projet d'extension d'une surface commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

La présente demande de permis intégré concerne l'extension d'un supermarché Aldi à Spa. Le magasin d'une surface commerciale nette de 751 m² souhaite s'agrandir de 430 m² pour atteindre une surface totale de 1.181 m². Par ailleurs, une boucherie Renmans de 30 m² est également présente au sein de la cellule commerciale occupée par Aldi.

Localisation : Avenue Reine Astrid 228 à Spa

Situation au plan de secteur : zone d'habitat.

Situation au Schéma Régional de Développement Commercial :

Le projet est localisé dans la commune de Spa. Il n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le Schéma Régional de Développement Commercial. Il se situe dans un nodule identifié par Logic, à savoir le Nodule Avenue Reine Astrid (Nodule de soutien de (très) petite ville).

Le Schéma Régional de Développement Commercial effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	<p>Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville</p> <p>Éviter ce type de développement au sein des agglomérations</p> <p>Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération »</p> <p>Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes</p>

Le projet entre dans la catégorie des achats courants. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Verviers en situation de sous-offre pour les achats courants

Demandeur : Aldi

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Date de réception du dossier : 16 août 2017

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Autorité compétente : Collège communal de Spa

Échéance du délai de remise d'avis : 13 septembre 2017

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, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce 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 intégré pour l'implantation commerciale d'un magasin « Aldi Renmans » à Spa transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 16 août 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 septembre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition du représentant du demandeur a eu lieu ; que la commune de Spa a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un magasin « Aldi Renmans » d'une surface commerciale nette projetée de 1.181 m² ; que le projet concerne un agrandissement de 430 m² de surface commerciale nette ;

Considérant que le projet se localise au sein de la commune de Spa ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Verviers qui est en situation de sous-offre pour les achats courants au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que, d'après le formulaire Logic, le projet est localisé au sein du nodule commercial « Avenue Reine Astrid » reconnu comme « nodule de soutien de (très) petite ville » ;

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'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'étendre un magasin « Aldi Renmans » à Spa tel que prévu par le projet. L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial et qu'il favorise la mixité commerciale du bassin de consommation de Verviers.

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

L'Observatoire du commerce estime que le projet d'agrandissement du magasin Aldi contribue à une légère amélioration de la mixité commerciale. L'impact socio-économique du magasin ne sera guère altéré à la suite de cet agrandissement.

Par contre, il permettra d'améliorer la surface commerciale et de davantage la rationaliser, et ce dans le plus grand intérêt du consommateur. En effet, suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce comprend que l'objectif n'est pas vraiment une augmentation du nombre de produits vendus.

Enfin, l'implantation du magasin projeté à proximité des autres supermarchés de Spa (AD Delhaize et Match) permet à Aldi d'entrer en complémentarité avec ces autres enseignes et pas seulement en concurrence.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Verviers. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le magasin projeté propose une offre commerciale dans le courant d'achat alimentaire. Le projet dessert essentiellement la commune de Spa au sein du bassin de consommation de Verviers. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation de sous-offre pour les achats alimentaires.

Passé ces constats et s'agissant d'une extension de 430 m², l'Observatoire du commerce estime que le projet tend davantage vers un équilibre entre la demande et l'offre commerciale dans le courant d'achat alimentaire.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. Force est de constater que cette partie de l'Avenue Reine Astrid est essentiellement dédiée à la fonction commerciale de telle sorte que le projet sera de nature à être compatible avec son voisinage.

Par ailleurs, l'agrandissement du commerce s'accompagne d'une modernisation générale du bâtiment avec une reconstitution de façade, qui s'en trouvera améliorée en situation projetée.

Enfin, suite à l'audition du représentant du demandeur, l'Observatoire du commerce constate que le commerce actuel et projeté exerce un rôle de locomotive pour le commerce environnant.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à Spa. Il estime donc que le cadre de vie des quartiers existants de Spa est préservé et considère donc 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*

Le magasin projeté, d'une surface commerciale nette de 1.181 m², propose une offre commerciale dans les achats alimentaires. L'Observatoire du commerce considère que ce type d'offre commerciale a parfaitement sa place le long d'une pénétrante urbaine présentant une certaine mixité commerciale et de services urbains.

Le projet se localise au sein du nodule commercial « Avenue Reine Astrid » reconnu comme un nodule de soutien de (très) petite ville. L'Observatoire du commerce considère que le projet respecte les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial dans la mesure où il s'insère dans un nodule existant et qu'il ne contribue pas à le faire évoluer en nodule de soutien d'agglomération.

Par ailleurs, suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce constate que le projet permettra de revaloriser cet espace du territoire via une architecture fonctionnelle soignée et claire du nouveau volume, apportant ainsi une amélioration du cadre bâti.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain du bassin de consommation de Verviers. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, l'agrandissement du magasin permettra de réaliser des embauches supplémentaires. Elles seront de 4 employés à temps partiels. Au final, le personnel évoluant dans le magasin Aldi Renmans sera composé de 5 personnes à temps plein et de 15 personnes à temps partiel.

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

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

Suite à l'audition du représentant du demandeur, l'Observatoire du commerce comprend que la boucherie Renmans emploiera en situation projetée 5 personnes dont 4 à temps partiel. Le magasin Aldi emploiera de son côté 15 personnes dont 14 temps partiels. L'Observatoire du commerce apprécie la proportion de temps plein au sein de la boucherie Renmans.

Toutefois, il considère que le nombre de personnes à temps partiel au sein du magasin Aldi est disproportionné (14 pour 15 membres du personnel). L'Observatoire du commerce comprend que ce type de magasin ait besoin d'une certaine flexibilité. Cependant, dans la présente demande, un tel niveau de flexibilité ne permet pas de garantir un certain niveau de qualité de l'emploi.

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

Note de minorité

Un membre ne partage pas le point de vue exprimé ci-dessus. Il considère en effet que le projet permet de pérenniser l'emploi en place et propose des embauches à des personnes présentant un profil peu qualifié. Dans ces conditions, il estime que la durabilité et la qualité de l'emploi sont garanties.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet s'intègre dans un quartier à proximité du centre de Spa. Son parking est suffisant et permet d'éviter tout report de stationnement en voiries.

L'accessibilité au site est multimodale, à pieds, à vélo et en transports en commun. Le projet est desservi par des lignes de bus des TEC et aussi par la gare de Spa située à 350 mètres. Le point de vente est, de la sorte, parfaitement accessible aux personnes âgées ou peu mobiles, ainsi qu'aux personnes qui ne disposent pas de voiture personnelle, et contribue à favoriser l'usage des transports en commun. De la sorte, le projet est localisé de telle sorte à ce qu'il propose une alternative crédible à la voiture.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet devrait permettre le développement d'une mobilité qui sera plus durable et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Comme expliqué ci-dessus, l'Observatoire du commerce constate que le projet est correctement accessible tant en transports en commun, qu'à pied ou en vélo.

L'accessibilité du présent magasin projeté ne suscite pas de charges futures supplémentaires pour la collectivité.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les quatre critères de délivrance sont rencontrés à l'exception du sous-critère relatif à la qualité et la durabilité de l'emploi. En effet, il considère que la proportion de temps partiel est trop élevée.

Moyennant cette dernière remarque, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive.

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 magasin « Aldi Renmans » à Spa.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce