

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.316

JH/CRi

Le 17 octobre 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un supermarché « Aldi & Renmans » à Amay

**Projet d'extension d'un ensemble commercial
d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²**

Brève description du projet

Projet :

Le projet consiste en l'extension des magasins Aldi & Renmans pour passer de 905 m² net à 1.246 m² net.

Le supermarché - discount Aldi d'Amay a été ouvert le 6 décembre 2006, sur base, en matière d'implantations commerciales, d'un permis socio-économique délivré en 2005 par le Collège communal. La surface commerciale nette autorisée est de 931 m² pour Aldi et Renmans ; Aldi en exploitant actuellement 905 m² en réalité. Cette surface ne correspond déjà plus aux normes de la chaîne qui ont évolué en fonction de l'extension de l'assortiment et du souci des distributeurs de proposer un confort sans cesse accru à leur clientèle.

Localisation : Chaussée de Liège 7A à 4540 Amay

Situation au plan de secteur : zone d'habitat.

Situation au Schéma Régional de Développement Commercial :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats courants. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation d'Amay en situation d'équilibre pour les achats courants.

D'après le formulaire « Logic », le projet s'implante hors nodule commercial. Le projet ne fait pas partie d'une des agglomérations wallonnes pour lesquelles des recommandations sont rédigées dans le SRDC.

Demandeur : Aldi

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception du dossier</u> :	3 octobre 2017
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente</u> :	Collège communal d'Amay
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	31 octobre 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 des magasins Aldi & Renmans à Amay transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 3 octobre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 17 octobre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition du représentant du demandeur a eu lieu ; que la commune d'Amay a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'extension des magasins Aldi & Renmans d'une surface commerciale nette projetée de 1.246 m² ; que le projet concerne un agrandissement de 311 m² de surface commerciale nette ;

Considérant que le projet se localise au sein de la commune d'Amay ; qu'il se situe dans le bassin de consommation d'Amay qui est en situation d'équilibre pour les achats courants au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet hors nodule commercial ;

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 les magasins Aldi & Renmans à Amay 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 d'Amay.

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 des magasins Aldi & Renmans contribue à une très 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.

Le projet est de dimension modeste par rapport à la sous-région dans laquelle il s'implante. L'Observatoire du commerce considère que le projet est très peu impactant par rapport à l'équilibre commercial existant au sein de cette partie du territoire de l'agglomération d'Amay.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation d'Amay. 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 d'Amay au sein du bassin de consommation d'Amay. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation d'équilibre pour les achats alimentaires.

Passé ces constats et s'agissant d'une extension de 311 m², l'Observatoire du commerce estime que le projet permet de maintenir l'équilibre existant 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. Son environnement urbain est principalement composé d'habitations résidentielles semi-mitoyennes à 4 façades, de commerces et de services. Ainsi, le projet ne modifie pas la destination principale de la zone du plan de secteur et est compatible avec son voisinage. L'Observatoire du commerce considère que le projet, une extension somme toute modeste, aura très peu d'impact pour le cadre de vie du quartier.

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

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à cette partie de l'agglomération d'Amay. Il estime que le cadre de vie des quartiers existants d'Amay 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*

Les magasins projetés, d'une surface commerciale nette de 1.246 m², propose une offre commerciale dans les achats alimentaires. L'Observatoire du commerce considère que ce type d'offre commerciale a parfaitement sa place à l'endroit visé par le projet permettant de la sorte de desservir la commune d'Amay.

Le projet se localise hors d'un nodule commercial selon le formulaire Logic. Le magasin est toutefois présent sur le site depuis plus de 10 ans et fait partie du paysage commercial de la commune d'Amay. A cet égard, la commune s'est dotée en 1994 d'un schéma de structure communal devenu schéma de développement communal. A l'époque déjà les autorités voulaient donner à cette zone un rôle important. Selon ce schéma, les magasins Aldi & Renmans se situent en « zone mixte résidentielle et tertiaire ». Telle que la dénomination de la zone le laisse sous-entendre, une mixité habitat-commerce-services-bureaux est encouragée dans cette zone.

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 d'Amay. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, l'extension projetée permet d'abord de consolider le volume d'emploi existant sur le site sans incidence sur les commerces comparables présents dans la localité.

Le projet permet en outre la création d'un poste complémentaire à temps partiel soit après réalisation de l'extension 14 temps partiels et 9 temps pleins soit un total de 23 emplois.

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

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

Le personnel occupé par Aldi est placé sous le ressort de la commission paritaire 311, pour les collaborateurs de Renmans, ils seront placés sous les commissions paritaires 202 et 119.

Les conventions collectives conclues au sein des différentes commissions garantissent la qualité du travail et déterminent le niveau des salaires.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Les points de vente Aldi et Renmans existants sont intégrés depuis plus de 10 ans dans un environnement urbanisé mixte, implanté au cœur d'un quartier urbain moyennement dense.

Outre l'habitat de type discontinu existant à proximité du projet, le site est également facilement accessible par les transports publics. Plusieurs lignes de bus des TEC Liège-Verviers desservent Amay et longent le site. L'arrêt de bus « Ancien Dépôt Shell » se trouve à quelques mètres du site et est desservi par les lignes 85 et 685. De la sorte, le projet présente des alternatives à l'utilisation exclusive de 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*

Suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce constate que le projet est facilement accessible en voiture. L'accès s'effectue en effet par la Chaussée de Liège. Le supermarché est doté d'un parking de 79 emplacements à ciel ouvert, dont 2 emplacements pour les personnes à mobilité réduite et d'un emplacement particulier pour les vélos et les motos.

L'accessibilité des magasins projetés 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. Dans ces conditions, 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 des magasins Aldi & Renmans à Amay.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce