

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.73
SH/CRi
Le 5 avril 2017

Demande de permis intégré pour la construction et l'implantation d'un établissement de commerce de détail à Spa

Construction d'un bâtiment et implantation d'un magasin Trafic à Spa (SCN de 1.212 m²)

Breve description du projet

Projet : Il s'agit de créer un nouveau point de vente pour une enseigne Trafic (achats semi-courants légers). Le projet prévoit une surface brute bâtie de 1.493 m². La demande comporte deux volets :

- *volet commercial* : la SCN sera de 1.212 m². Le reste sera consacré aux réserves, locaux sociaux et bureau ;
- *volet urbanisme* : construction d'un nouveau bâtiment.

Localisation : Avenue Reine Astrid 4900 Spa Province de Liège

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : Le SRDC ne donne pas d'indication particulière pour la commune de Spa. Selon Logic, le projet est situé dans le nodule « Avenue Reine Astrid » classé comme nodule de soutien de (très) petite ville. Le projet prévoit des achats de type semi-courant léger. La commune de Spa se situe dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achat, lequel présente, selon le SRDC une situation d'équilibre. Enfin, Spa fait partie du sous-bassin de Spa.

Demandeur : Project et Partners

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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

Date de réception du dossier : 13 mars 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 11 avril 2017

Autorité compétente : Collège communal de Spa

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 1er du Code de l'environnement ; vu l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel 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 la construction et l'implantation d'un commerce de détail transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 13 mars 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 avril 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que d'un représentant de BMB a eu lieu ce même jour ; que la Commune de Spa y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à édifier un bâtiment afin d'y exercer une activité de commerce de détail (SCN 1.212 m²) ; qu'un magasin Trafic (semi-courant léger) occupera les lieux ;

Considérant que la commune de Spa se situe dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achat (54 communes) et que celui-ci présente, selon le SRDC, une situation d'équilibre ; que la commune de Spa fait partie du sous-bassin de Spa ;

Considérant que, selon Logic, le projet se situe dans le nodule « Avenue Reine Astrid » classé comme nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
<p>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>	<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>

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

Du point de vue du contexte administratif, il ressort de l'audition que le projet d'implantation du Trafic à Spa a été initié il y a plus de dix ans, que la ville de Spa est favorable au projet et que, d'ailleurs, des permis ont été octroyés (permis socio-économique, permis d'urbanisme). La découverte d'une pollution de sol a entraîné un retard considérable dans la mise en œuvre du chantier entraînant la péremption des permis. Le représentant du demandeur indique que la dépollution du site a été finalisée et que, partant, le projet a été réactivé. Celui-ci est similaire à celui qui a précédemment fait l'objet de permis, quelques petites modifications ayant été apportées à la demande de la commune (ex. plantations à l'avant).

Du point de vue du fond, le projet se situe de long d'un axe pénétrant vers la commune de Spa. La structure de l'appareil commercial de cette commune comporte le centre (magasins indépendants plutôt tourné vers le haut de gamme) lequel est soutenu par deux noyaux périurbains (Avenue Reine Astrid et Boulevard des Anglais). Le Trafic s'implante dans le nodule de l'Avenue Reine Astrid, dans la continuité du bâti commercial linéaire du nodule. Le terrain concerné par la demande se situe donc à proximité d'autres surfaces commerciales (Aldi, Delhaize, Lidl, Mr Bricolage, etc.) que l'on rencontre communément dans ce type de configuration des lieux. Enfin, il ressort du dossier administratif que l'appareil commercial de Spa présente une faiblesse en matière d'achats semi-courants légers dans la gamme proposée par Trafic.

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

Il ressort du dossier administratif que l'offre en matière d'achats semi-courants légers sur Spa peut être complétée. L'enseigne Trafic propose des produits axés sur l'équipement de la personne et de la maison ainsi que des articles ménagers de moyenne gamme. Il s'agit, selon l'Observatoire, d'un assortiment qui est complémentaire à celui de l'hypercentre (commerces haut de gamme ou spécialisés). Ainsi, le projet s'inscrit dans l'une des recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de soutien de (très) petite ville à savoir « *le maintien du rôle de soutien du nodule en garantissant la complémentarité avec le centre* ».

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

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Ainsi que cela a été mentionné, l'enseigne Trafic propose un assortiment complémentaire à celui du centre-ville et qui ne semble pas représenté à Spa. Le projet s'inscrit dans une zone marquée par la présence de moyennes surfaces plutôt orientées vers l'alimentaire ou le semi-courant lourd (Mr Bricolage). Le représentant du demandeur souligne encore, lors de l'audition, que le projet vise à améliorer la couverture de l'enseigne dans cette partie de la Province de Liège.

L'Observatoire estime par conséquent que le projet répond à ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est situé le long d'une route, dans la continuité d'une zone commerciale linéaire. La typologie du bâtiment proposé par Trafic est similaire à celle des autres commerces tout en mettant en évidence les caractéristiques de l'enseigne. Outre les commerces, le site comporte également des services (banque, poste de police) ainsi que de l'habitat implanté en ordre semi ouvert le long de l'Avenue Reine Astrid qui mène vers le centre-ville lequel est à quelques centaines de mètres à vol d'oiseau.

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

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

Le projet se situe dans une zone d'habitat au plan de secteur, laquelle permet le développement d'activités de distribution. Le SDER préconise la mixité ainsi que la centralité en matière d'implantation de commerces. En l'espèce, le nodule présente une taille raisonnable ainsi que, pour l'essentiel, des magasins que l'on retrouve en général à l'extérieur des centres (grandes surfaces alimentaires ou de bricolage). L'urbanisation de l'endroit est linéaire compte tenu de la configuration des lieux (la topographie de la rive gauche, voie de chemin de fer et zone d'activités économiques au plan de secteur à l'arrière du nodule) et présente une certaine mixité. Le nodule est limité en terme d'expansion (plan de secteur, contraintes naturelles, présence d'infrastructures, etc.).

Par ailleurs, le projet est conforme, selon l'Observatoire aux recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de soutien de (très) petite ville (cf. supra).

Enfin, il convient de faire remarquer que les éléments soulevés lors de l'audition ont mis en évidence le fait que le terrain concerné par la demande s'apparentait à un chancre et que des opérations d'assainissement ont été réalisées afin de pouvoir reconverter le terrain. On peut dès lors considérer que le projet s'inscrit dans une démarche d'utilisation rationnelle du territoire.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet est répond à ce sous-critère.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Le dossier administratif comporte des projections en matière d'emploi. Sept personnes seront engagées dans un premier temps (quatre emplois à temps partiel et trois emplois à temps plein).

Le dossier administratif comporte également une estimation du nombre d'emplois supplémentaires qui pourraient être créés à court terme (un collaborateur en plus à 24h00 /semaine) et à trois ans (un collaborateur mi-temps et un équivalent temps plein en plus).

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

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

Le personnel occupé par l'exploitant sera placé sous le ressort des commissions paritaires 311 (commerce de détail intégré). Il ressort du dossier administratif que l'enseigne développe une politique en propre de prévention interactive et que les responsables de magasins sont informés sur certains sujets en matière de prévention.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le site présente une bonne accessibilité grâce à sa localisation sur un axe de transit et d'usage local important. Le projet se situe dans la périphérie très proche du centre-ville. Selon le demandeur, le projet n'aura pas d'incidence sur les flux de circulation par rapport à la situation existante sur l'Avenue Reine Astrid. Enfin, cette dernière constitue l'axe routier principal pour rejoindre le centre de Spa. Il est à prévoir que les chalands iront dans le magasin projeté en voiture en complément de leurs achats alimentaires.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Il ressort du dossier administratif que le projet est accessible en voiture, à pieds, à vélo ou par les transports publics (bus). Par ailleurs, l'implantation d'un magasin Trafic à cet endroit, n'aura probablement pas d'impact en matière de flux routier compte tenu du contexte commercial des lieux. Celui-ci est déjà développé et bénéficie d'infrastructures d'accès. Par ailleurs, un parking d'une capacité de 31 places est prévu.

Le dossier soutenant la demande indique également que, « dans le cas de la nécessité » d'aménagements de la partie centrale de l'avenue avec des tournes à gauche ou bandes d'accélération dans le cadre de la sortie du point de vente, les coûts seront pris en charge dans les investissements projetés ».

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a émis une évaluation favorable par rapport aux critères de délivrance des permis d'implantations commerciales établis par le décret du 5 février 2015 et son arrêté d'application. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale **positive** de la demande 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 globale 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 la construction d'un magasin Trafic à Spa.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce