

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.105

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/LIE063/PI/CFN/GPR/2017-0329

Réf. DGO4 : Fo218/62063/PIC/2017.3/L 39.376/CV/FF

Le 6 mars 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin Aldi-Renmans à Liège

Projet de création d'une cellule commerciale d'une surface commerciale nette inférieure
à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

La présente demande de permis d'implantation commerciale concerne l'extension d'un magasin d'enseigne Aldi-Renmans sur Wandre (Ville de Liège), sur la rue de Visé n° 553.

Le projet implique la démolition-reconstruction et l'agrandissement du magasin Aldi, et nécessite permis d'urbanisme. La présente demande d'implantation commerciale s'inscrit de la sorte en demande de permis intégré.

En situation projetée, seul le magasin Aldi voit sa surface commerciale nette augmenter de 475 m² pour atteindre 1.241 m². La boucherie Renmans ne connaît pas de modifications de sa surface commerciale nette (20 m²).

Localisation : Rue de Visé 553 à Wandre (commune de Liège).

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au SRDC :

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

Le formulaire Logic mentionne que le projet est localisé hors nodule commercial.

Demandeur : Aldi sa.

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	20 février 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	21 mars 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Collège communal de Liège.

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 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 la création d'un commerce de détail alimentaire d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Liège transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 20 février 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 mars 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été invité pour présenter son projet ; que la commune de Liège a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la démolition et la reconstruction avec agrandissement du magasin Aldi-Renmans à Wandre, commune de Liège ; que cette extension consiste en une augmentation de la surface commerciale nette de 475 m² pour atteindre une surface commerciale nette totale de 1.261 m² ;

Considérant que le projet se localise à Wandre, commune de Liège ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats courants ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour les achats courants ;

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 de démolir et de reconstruire avec agrandissement le magasin Aldi-Renmans tel que visé par le projet à Wandre.

L'Observatoire du commerce considère que le projet répond à une évolution du marché dans le secteur de la distribution alimentaire et à un besoin clairement identifié par le demandeur, à savoir accueillir les clients dans de meilleures conditions. Il estime que l'impact de cet agrandissement est relativement faible que ce soit au niveau de la mixité commerciale que de la mobilité. Par contre, force est de constater que le projet consolidera l'emploi en place et améliorera quelque peu l'environnement urbain de cette partie du territoire de Liège.

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 consiste en la démolition d'un magasin Aldi-Renmans en vue de le reconstruire avec un agrandissement en situation projetée de 475 m² net pour atteindre au total une surface commerciale nette de 1.261 m². Il est à noter que seule la cellule Aldi s'agrandira, la surface commerciale nette de la boucherie Renmans restera de 20 m².

L'Observatoire du commerce constate que le projet est de faible ampleur d'un point de vue de la mixité commerciale puisque l'offre alimentaire existe déjà sur le site du projet. Dans les faits, le projet répond à une évolution du marché dans le secteur de la distribution alimentaire et à un besoin clairement identifié par le demandeur, à savoir accueillir les clients dans de meilleures conditions.

Au final, L'Observatoire du commerce estime que le projet est globalement positif au niveau de la mixité commerciale. Dans ces conditions, l'Observatoire considère que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se localise à Wandre au sein de la commune de Liège. Il est situé au sein du bassin de consommation de Liège pour les achats courants. Le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour les achats courants.

L'Observatoire du commerce considère que l'équilibre du bassin de consommation de Liège pour les achats courants sera préservé malgré une très faible augmentation de l'offre commerciale alimentaire. En effet, le projet ne fait que répondre à un besoin clairement identifié comme écrit ci-dessus.

Au final, le projet évite le risque de rupture d’approvisionnement de proximité pour les consommateurs du bassin de consommation de Liège. Ce sous-critère est dès lors 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. L’Observatoire du commerce considère que le principe d’une implantation commerciale à cet endroit ne met pas à mal la destination principale de la zone d’habitat et est compatible avec son voisinage.

Dans les faits, le site du projet est dédié à une activité commerciale depuis de nombreuses années et cette situation est connue des chalandes de Wandre. Par ailleurs, le projet s’implante dans un quartier où la fonction résidentielle est prépondérante. L’Observatoire du commerce considère donc que le projet se veut être un commerce de proximité.

En conclusion, l’Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage, conforme aux options planologiques locales et qu’il ne met pas en péril l’affectation principale de la zone d’habitat. Dès lors, l’Observatoire du commerce considère 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*

Au vu de ce qui précède, l’Observatoire du commerce estime que le projet s’implante adéquatement dans une zone d’habitat à Wandre, au nord-est de Liège. Il est à noter que le projet implique la destruction de l’actuel magasin et sa reconstruction. L’Observatoire du commerce apprend de l’audition du représentant du demandeur que l’architecture du nouveau bâtiment s’intégrera mieux dans le quartier et constituera dès lors une plus-value par rapport à la situation actuelle.

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

3. La politique sociale

- *La densité d’emploi*

Le projet a clairement pour objet de pérenniser l’activité commerciale sur le site de l’Aldi-Renmans. Ainsi, l’emploi en place sera non seulement maintenu mais consolidé. Par ailleurs, le représentant du demandeur a précisé que le magasin sera amené à engager deux personnes supplémentaires à temps partiels. L’Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

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

Comme écrit ci-dessus, l’objectif principal du projet est de pérenniser l’activité commerciale et donc l’emploi en place. Par ailleurs, s’agissant d’un nouveau bâtiment, le personnel jouira d’infrastructures sociales plus convenables. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Grâce à son implantation au centre de Wandre, sur l’axe urbain de la rue de Visé, le projet bénéficie d’une bonne visibilité et accessibilité, aussi pour les modes doux.

La rue de Visé est bordée de part et d'autre de trottoirs de bonne qualité et présente une ligne de bus des TEC (ligne 140), avec un arrêt juste en face du Aldi (arrêt "auberge"). Le projet est, de la sorte, accessible aux personnes âgées ou peu mobiles, ainsi qu'aux personnes ne disposant pas de voiture personnelle, et contribue à favoriser l'usage des transports en commun.

S'agissant d'un commerce de proximité implanté au cœur d'un noyau d'habitat, l'Observatoire du commerce considère que le projet présente des alternatives crédibles à l'utilisation exclusive de la voiture. Il générera dès lors une mobilité plus durable.

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

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

La rue de Visé assure au commerce Aldi-Renmans une accessibilité automobile aisée, avec la présence d'une voirie d'accès à double sens, entrée-sortie, pour le parking.

La rue de Visé, N653, assure l'intégration des flux automobiles générés par le commerce Aldi-Renmans.

Par ailleurs, une zone de manœuvre est prévue sur le parking pour l'accès des camions de livraison au quai de déchargement et ce, sans interférer avec la circulation de la rue de Visé. Le parking est suffisant et permet d'éviter tout report de stationnement en voirie.

Le projet ne nécessitera vraisemblablement pas de travaux d'aménagement pour améliorer l'accessibilité au site.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la création d'un commerce Aldi-Renmans à Wandre.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce