

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.133

JH/crj

V/Réf. : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-0010/SPA072/Lidl

– Spa/demande dossier

Le 21 mars 2018

## **Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un supermarché à Spa**

**Projet de construction nouvelle d'une surface commerciale au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>**

### **Brève description du projet**

---

#### Projet :

Le supermarché Lidl de Spa a été ouvert le 17 décembre 2003, sur 430 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette pour 600 de surface brute. Ces dimensions ne correspondent plus aux standards actuels. Le concept commercial actuel de Lidl a en effet énormément évolué, comme celui de la plupart de ses concurrents d'ailleurs : assortiment élargi, vente de pain frais (avec atelier de préparation spécifique), ...

Cette évolution explique la présente demande de permis d'implantation commerciale qui s'inscrit désormais dans le cadre du décret du 5 février 2015 et dont l'objectif est de porter la surface accessible au public autorisée à 1.105 m<sup>2</sup>.

Le fait générateur de la demande est la construction d'un Lidl flambant neuf, après démolition du Lidl existant ainsi que de deux surfaces commerciales voisines (Brantano et Spa Boissons), afin de pourvoir Lidl d'une surface confortable correspondant aux normes de qualité attendues tant par la clientèle que par le personnel de Lidl.

Localisation : Avenue Reine Astrid 240 à Spa.

Situation au plan de secteur : zone d'habitat.

Situation au SRDC :

Le projet est localisé dans la commune de Spa qui n'est pas reprise 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 : Lidl

**Contexte de l'avis**

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales.

Référence légale : Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.

Date de réception du dossier : 28 février 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 3 avril 2018

Autorités compétentes : Commission de recours sur les implantations commerciales.

\*\*\*\*\*

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 ; les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégrés 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 intégrés pour l'implantation d'un magasin Lidl à Spa transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 28 février 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a été saisi de la demande en première instance ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 novembre 2017 afin d'examiner le projet en première instance ; qu'une audition du représentant du demandeur a eu lieu le 8 novembre 2017 ; que la commune a été invitée et a demandé de l'excuser ; que le projet n'a pas fondamentalement évolué ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 2.266 m<sup>2</sup> à Eupen ; que l'ensemble commercial projette d'accueillir les enseignes Colruyt, Zeeman et Afflelou ;

Considérant que le projet consiste en la destruction de l'actuel magasin Lidl pour ensuite en reconstruire un plus grand d'une surface commerciale nette projetée de 1.181 m<sup>2</sup> ; que le projet concerne un agrandissement de 1.105 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette ; que l'extension projetée est de 675 m<sup>2</sup> 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 :**

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision de refus tacite du fonctionnaire des implantations commerciales et du fonctionnaire délégué ; que la Commission précitée a sollicité l'avis

de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis l'avis suivant :

### **« 1. Examen au regard de l'opportunité générale »**

*L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de détruire et reconstruire un magasin Lidl à Spa tel que prévu par le projet. L'Observatoire du commerce relève que la surface commerciale nette actuelle de 430 m<sup>2</sup> ne correspond plus du tout au standard du secteur de la grande distribution alimentaire et ne permet pas au chaland d'évoluer favorablement au sein du magasin. 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'extension du magasin Lidl contribue à une amélioration de la mixité commerciale. L'impact socio-économique du magasin ne sera guère altéré à la suite de cet agrandissement.*

*En plus de pouvoir proposer un plus grand choix aux chalands, il permettra d'améliorer la surface commerciale et de davantage la rationaliser, et ce dans le plus grand intérêt du consommateur.*

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

*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 675 m<sup>2</sup>, 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 reconstruction neuve et générale du bâtiment, qui s'en trouvera nettement améliorée en situation projetée.

Enfin, suite à l'audition du représentant du demandeur, l'Observatoire du commerce constate que le commerce projeté exercera davantage encore 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 1.105 m<sup>2</sup>, 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, le projet permettra une création nette d'emplois en plus de pérenniser l'emploi en place. Dans les faits, les 4 personnes actuellement en place seront maintenues et renforcées par 5 personnes à temps plein et 9 personnes à temps partiel.

Il est à noter que la perte d'emplois chez Brantano et Spa Boissons n'est absolument pas imputable à Lidl. En effet, l'audition du représentant du demandeur a permis de comprendre que ces deux magasins se sont

*vus contraints de fermer leurs portes pour des raisons économiques. La création d'emplois par Lidl permettrait de compenser les pertes d'emplois entraînées par la fermeture de ces deux enseignes.*

*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 le personnel sera employé sous la commission paritaire 202. Par ailleurs, le personnel actuellement en place sera affecté dans d'autres sites de Lidl durant la phase de destruction et de reconstruction du nouveau bâtiment.*

*Enfin, le personnel évoluera en situation projetée dans un cadre nettement plus confortable avec des locaux sociaux de qualité.*

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

#### **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, 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 et émet donc 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 Lidl à Spa. »*

Considérant que l'Observatoire a pris connaissance du dossier de recours ; qu'il a analysé avec attention les arguments avancés par le requérant; que le projet n'a pas évolué depuis l'analyse en première instance ;

Considérant que le refus de l'autorité compétente en première instance est causée par un dépassement des délais de décision ;

Considérant que l'Observatoire du commerce réitère l'avis précédemment émis et reproduit ci-dessus ;

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension d'un magasin Lidl à Spa.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce