

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.156

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/AWS006/PI/PNI/GPR/2017-0267

Réf. DGO4 : F0218/62006/PIC/2017.3/138899/LR

Réf. Commune : 62006-2017-4012

Le 3 avril 2018

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

Projet de création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet consiste en un déménagement avec agrandissement d'un magasin Aldi-Renmans à Awans à un kilomètre de son implantation actuelle. Le projet prévoit en outre la construction de deux logements d'environ 75 m² chacun.

Ainsi, le projet vise une nouvelle implantation commerciale d'un ensemble commercial dont la surface commerciale nette projetée sera de 1.230 m² en lieu et place de 743 m² actuellement.

Localisation : Rue de Bruxelles à Awans

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 de d'équilibre pour ces achats.

Il est localisé dans le nodule commercial d'Hognoul répertorié par le SRDC comme étant un nodule spécialisé dans l'équipement lourd.

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 mars 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	18 avril 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Collège communal d'Awans

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 d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Awans transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 20 mars 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 avril 2018 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur et la commune d'Awans ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ;

Considérant que le projet consiste en un déménagement avec agrandissement d'un magasin Aldi-Renmans à Awans à un kilomètre de son implantation actuelle ; que le projet prévoit en outre la construction de deux logements d'environ 75 m² chacun ; que le projet vise donc une nouvelle implantation commerciale d'un ensemble commercial dont la surface commerciale nette projetée sera de 1.230 m² en lieu et place de 743 m² actuellement ;

Considérant que le projet se localise à Awans ; 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 ces achats ; que le projet est localisé dans le nodule commercial d'Hognoul répertorié par le SRDC comme étant un nodule spécialisé dans l'équipement lourd.

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 déménager et d'agrandir le magasin Aldi-Renmans actuel tel que prévu par le projet. D'une manière générale, l'Observatoire du commerce constate que le projet favorise légèrement la mixité commerciale, permettra l'embauche de personnel supplémentaire et répond aux attentes communales en termes de report de parking le long de la N3.

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 un déménagement avec extension d'un magasin Aldi-Renmans à Awans. Ainsi, l'enseigne verra sa superficie passer de 743 m² net à 1.230 m² net en situation projetée, le tout à un kilomètre de son implantation actuelle.

L'Observatoire du commerce constate que le projet est de faible ampleur d'un point de vue de la mixité commerciale. En effet, l'offre dans ce secteur d'activité existe déjà dans le bassin de consommation de Liège et plus spécifiquement à Awans. L'extension vise notamment une rénovation complète du magasin en vue d'accueillir les chalands 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 Awans et est situé au sein du bassin de consommation de Liège pour les achats courants. Le Schéma régional de développement commercial précise que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour ces achats. Or, comme précisé ci-dessus, l'offre commerciale du projet existe déjà, le projet consistant essentiellement à améliorer l'accueil du chaland afin de passer d'un concept de hard-discount à celui de smart-discount.

L'Observatoire du commerce considère donc que l'agrandissement demandé de la surface de vente évite le risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Dès lors, 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. L'audition du représentant du demandeur permet de comprendre que la N3 est essentiellement dédiée à des activités de services et de commerces. Par ailleurs, le projet prévoit la construction de deux logements d'environ 75 m². Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le principe d'une implantation commerciale dans cette zone d'habitat est conforme à la réglementation en vigueur.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas en péril l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines à Awans. 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 à Awans d'autant plus qu'il se rapproche de la grande poche d'habitants d'Awans. Manifestement, les autorités communales estiment que le projet s'insère correctement dans les projets locaux de développement.

Toutefois, l'audition des représentants du demandeur a permis d'apprendre que la cellule commerciale qui sera délaissée par Aldi-Renmans ne connaît pas actuellement de repreneur. L'Observatoire du commerce insiste pour qu'une attention particulière soit portée sur la réaffectation de ce bâtiment afin que celle-ci soit cohérente avec les options communales. En effet, la commune semble avoir retenu deux options pour le devenir de ce bâtiment : une réaffectation vers des circuits courts qui se développent actuellement à Awans ou une réaffectation vers du logement pour ce bâtiment inséré dans une poche d'habitat.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré mais insiste pour qu'une attention particulière soit portée sur la réaffectation du bâtiment actuel.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Le magasin Aldi-Renmans devrait engager deux personnes supplémentaires en situation projetée. Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

Le projet est porté afin de maintenir cette activité sur le long terme à Awans de telle sorte que l'Observatoire du commerce considère que les emplois maintenus et créés le sont dans une optique de long terme. Par ailleurs, l'audition des représentants du demandeur a permis d'apprendre que les conditions de travail du personnel seront améliorées via une nouvelle logistique et un nouvel espace de stock.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

L'ensemble commercial projeté est localisé le long de la N3 à Awans entre Hognoul et Ans. Il est très facilement accessible en voiture via la N3. Le projet sera par ailleurs également accessible via des alternatives à la voiture. En effet, le site du projet est pourvu de trottoirs de qualité et plus proche du village d'Awans qu'en situation actuelle. La N3 est par ailleurs équipée de pistes cyclables. Enfin, des arrêts de bus sont présents non loin du site du projet. Ces derniers sont par ailleurs mieux desservi que les arrêts de bus à proximité de l'implantation actuelle.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère qu'il existe des alternatives crédibles à l'utilisation exclusive de la voiture. L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le supermarché est aisément accessible en voiture par tous les consommateurs que contient son aire de marché. Les places de parking seront au nombre de 100 (y compris PMR et logements). Tout en sachant que le parking ne sera pas complet en permanence, l'impact sur la mobilité du projet est minime dans la mesure où il ne fait que déplacer un flux déjà existant d'environ 75 places dans le quartier (augmentation d'environ 25 places). Configuré de la sorte, le projet ne devrait générer aucun report de parking le long de la N3.

Par ailleurs, l'entrée et la sortie du site du projet ont été scindées en deux (toutes deux de larges travées de presque 8 mètres) afin de n'avoir aucun conflit, ralentissements, bouchons sur la chaussée de Bruxelles.

Enfin, 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.

L'Observatoire du commerce insiste néanmoins pour qu'une attention particulière soit portée sur la réaffectation du bâtiment actuellement occupé par Aldi-Renmans afin que celle-ci soit cohérente avec les options communales. En effet, la commune semble avoir retenu deux options pour le devenir de ce bâtiment : une réaffectation vers des circuits courts qui se développent actuellement à Awans ou une réaffectation vers du logement pour ce bâtiment inséré dans une poche d'habitat.

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 l'implantation d'un ensemble commercial à Awans.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce