

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.323

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/VIM032/PI/2018-0154

Le 18 juillet 2018

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce Aldi-Renmans à Vielsalm

Projet de création d'un ensemble commercial temporaire d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Breve description du projet

---

#### Projet :

Le projet concerne l'établissement d'un Aldi-Renmans temporaire, à l'intérieur d'un chapiteau. Cette surface de vente temporaire, prévue pour maximum 2 ans, ne vise qu'à remplacer l'Aldi-Renmans de Vielsalm, rue Hermanmont, uniquement pendant la période de sa fermeture liée à ses travaux.

Localisation : Rue Devèze 1 à Vielsalm

Situation au plan de secteur : zone d'activité économique mixte

#### 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 Malmedy en situation de suroffre pour les achats courants.

D'après le formulaire « Logic », le projet se localise 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> :	3 juillet 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	2 août 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Collège communal de Vielsalm

\*\*\*\*\*

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 m<sup>2</sup> à Vielsalm transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 3 juillet 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 juillet 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été invité pour présenter le projet ; que la commune de Vielsalm a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un supermarché Aldi-Renmans à Vielsalm sur une surface commerciale nette de 1.030 m<sup>2</sup> ; que le projet vise un établissement temporaire d'une durée maximum de 2 ans pendant les travaux d'aménagement et d'agrandissement du magasin Aldi-Renmans du centre de Vielsalm ;

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

Considérant que le formulaire « Logic » renseigne que le projet est localisé 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 créer un supermarché Aldi-Renmans tel que prévu par le projet.

L'audition du représentant du demandeur a permis de comprendre que l'actuel magasin Aldi-Renmans du centre-ville de Vielsalm est devenu désuet et exigü. La société a dès lors choisi l'option de rénover et agrandir son implantation en lieu et place de l'abandonner et déménager. C'est précisément ce choix qui a pour conséquence l'analyse de la présente demande de permis intégré. En effet, les travaux de rénovation devant durer environ 2 années, Aldi souhaite maintenir son offre commerciale à Vielsalm par l'établissement d'un supermarché temporaire sous chapiteau.

D'une manière globale, l'Observatoire du commerce se réjouit de constater que l'option de la rénovation sur site a été privilégiée à l'option d'une relocalisation. Il comprend que le projet est nécessaire en vue de maintenir une offre commerciale existante à Vielsalm pendant les travaux de rénovation et d'agrandissement de l'actuel Aldi du centre-ville.

### **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 consistant à construire un Aldi-Renmans pour une durée déterminée pendant les travaux de rénovation de l'actuelle implantation du centre-ville de Vielsalm, il permettra de maintenir la mixité commerciale actuellement présente dans cette partie du bassin de consommation de Malmedy.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre ce sous-critère.

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

L'Observatoire du commerce considère que le projet permet de maintenir un approvisionnement de proximité pendant les travaux de rénovation du site actuel occupé par Aldi. A terme, les chalands de Vielsalm bénéficieront d'un supermarché central, totalement rénové et agrandi.

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'activité économique mixte au plan de secteur. La législation en vigueur précise qu'une activité de distribution y est autorisée.

Dans les faits, cette zone située à l'ouest du centre-ville est dédiée à des activités de distribution ou économiques.

Bien qu'implanté en périphérie et dans la mesure où l'implantation est temporaire, l'Observatoire du commerce estime que le supermarché projeté est complémentaire avec l'offre commerciale du centre-ville. Il comprend que le projet soit envisagé dans sa globalité : la présente demande et le projet de rénovation de l'actuel magasin. Ainsi, il semble évident que le projet permettra à terme de contribuer à la dynamisation de la commune de Vielsalm.

Dans ces conditions, 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

Le magasin Aldi-Renmans projeté propose une offre commerciale dans les achats alimentaires. L'Observatoire du commerce considère que ce type d'offre commerciale a parfaitement sa place dans cette zone d'activité économique mixte en périphérie au vu du caractère temporaire du projet.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce constate qu'un schéma d'orientation local couvre le site et y prévoit des activités économiques mixtes tout comme le plan de secteur.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet d'établissement d'un Aldi-Renmans temporaire s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Vielsalm. Ce sous-critère est rencontré.

## 3. La politique sociale

### - La densité d'emploi

En termes d'emploi, l'implantation temporaire du magasin Aldi-Renmans a pour objectif de maintenir l'emploi en place, à savoir 9 temps pleins et 13 temps partiels, pendant les travaux du magasin du centre de Vielsalm.

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

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

D'une manière générale, l'Observatoire du commerce apprécie que le demandeur ait choisi une option permettant de maintenir l'emploi actuel.

Dans ces conditions, ce sous-critère est dès lors rencontré.

#### 4. La contribution à une mobilité durable

##### - La mobilité durable

Le projet s'intègre dans un quartier périphérique et ne s'insère pas à proximité directe d'un quartier dense d'habitations. Toutefois, l'accessibilité au projet semble multimodale puisque joignable à pied (le long des trottoirs), en vélo (présence d'une piste cyclable) et en transports en commun (desserte des TEC via un arrêt de bus à 100 mètres du site du projet).

Par ailleurs et pour rappel, ce projet est nécessaire pour permettre la rénovation de l'implantation actuelle du centre-ville. Dès lors, à terme, le projet sera bénéfique d'un point de vue de la mobilité durable.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet est positif au niveau de la mobilité durable et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

##### - L'accessibilité sans charge spécifique

L'Observatoire du commerce constate que le projet est facilement accessible en voiture et ne nécessite vraisemblablement pas de charge future pour la collectivité. Par ailleurs, suite à l'audition du représentant du demandeur, il apparaît que les conditions de sécurité d'accès à l'ensemble commercial sont remplies.

Dès lors et dans un contexte très favorable à l'accessibilité automobile, 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 4 critères de délivrance sont rencontrés et émet une évaluation globale positive du projet d'implantation temporaire d'un supermarché Aldi-Renmans.

### 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 temporaire d'un supermarché Aldi-Renmans à Vielsalm.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce