

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.77

JH/cr

V/Réf. : DGO6/CRIC/IQN/LTR/2017-0055/

MAY049-Aldi sa/Demande d'avis

Le 21 février 2018

Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial à Malmedy

Projet d'extension d'un ensemble commercial
d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

La présente demande de permis d'implantation commerciale concerne l'extension de deux surfaces de distribution alimentaire Aldi et AD Delhaize, existantes au sein d'un complexe commercial, avenue des Alliés à Malmedy.

Les autres magasins du complexe commercial ne présentent aucun changement par rapport à la situation existante.

Pour Aldi, l'extension se réalise à l'aide d'un recloisonnement et un agrandissement en direction de la cellule voisine (ancien Kitchen Market fermé), qui présente un espace inoccupé (Eldi n'a réoccupé qu'une partie de cette cellule).

Pour AD Delhaize, l'extension de la surface nette de vente se réalise dans des agrandissements de son bâtiment existant, à l'avant et à l'arrière, sans affecter les commerces voisins.

Localisation : Avenue des Alliés, 98 à Malmedy.

Situation au plan de secteur : zone d'habitat et zone de services publics et d'équipements communautaires.

Situation au SRDC :

Pour les achats courants, le bassin de consommation de Malmedy est renseigné en suroffre dans le SRDC.

Le formulaire « Logic » précise que le projet prend place dans le nodule commercial de « Malmedy – Avenue des Alliés » repris comme un nodule de soutien de (très) petite ville.

Demandeur : Aldi sa.

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales.
<u>Référence légale</u> :	Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.
<u>Date de réception du dossier</u> :	31 janvier 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	10 mars 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	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 intégré 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'extension d'un ensemble commercial à Malmedy transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 31 janvier 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 23 août 2017 afin d'examiner le projet en première instance ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu le 23 août 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 l'extension de deux surfaces alimentaires Aldi et Delhaize existantes au sein d'un complexe commercial qui atteindra en situation projetée une surface commerciale nette de 8.900 m² ; que l'extension totale porte sur une surface commerciale nette de 651 m² ; que le supermarché Aldi s'agrandit sur une surface commerciale nette de 416 m² et que le supermarché AD Delhaize s'accroît sur 235 m² ;

Considérant que le projet se localise au sein de la commune de Malmedy ; 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 projet est localisé au sein du nodule commercial « Malmedy – Avenue des Alliées » reconnu comme « nodule de soutien de (très) petite ville » au Schéma Régional de Développement 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 :**

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 d'étendre les magasins Aldi et AD Delhaize à Malmedy tel que prévu par le projet. 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 Malmedy.

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'agrandissement des magasins alimentaires Aldi et AD Delhaize contribue à une légère amélioration de la mixité commerciale. L'impact socio-économique du magasin ne sera guère altéré à la suite de cet agrandissement.

Par contre, il permettra d'améliorer la surface commerciale et de davantage la rationaliser, et ce dans le plus grand intérêt du consommateur. En effet, suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce comprend que l'objectif n'est pas véritablement une augmentation du nombre de produits vendus.

Enfin, l'implantation du complexe commercial projeté à proximité des autres supermarchés de Malmedy (Carrefour, Lidl et Colruyt) permet aux magasins AD Delhaize et Aldi d'entrer en complémentarité avec ces autres enseignes et pas seulement en concurrence.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Malmedy. 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 Malmedy et son bassin de consommation. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation de suroffre pour les achats alimentaires.

Passé ces constats et s'agissant d'une extension de 651 m², l'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'engendrer un déséquilibre important entre l'offre et la demande dans le courant d'achat alimentaire et de tendre vers une situation extrême de suroffre commerciale.

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 et en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur. Le site a fait l'objet d'un Plan Communal d'Aménagement, résultant d'un arrêt du Gouvernement du 8 août 1996, dont le plan de destination détermine les affectations et aussi délimite l'occupation des constructions. Le complexe commercial existant s'est manifestement inscrit dans le prescrit urbanistique de ce plan.

Dans les faits, l'Avenue des Alliés est bordée par des activités commerciales, de services et de l'habitat de telle sorte que le projet sera compatible avec son voisinage. Le complexe commercial et son projet d'agrandissement sont en parfaite corrélation avec ce lieu d'implantation et de nature à dynamiser le commerce existant.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à Malmedy. Il estime donc que le cadre de vie des quartiers existants de Malmedy 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 complexe commercial, d'une surface commerciale nette projetée de 8.900 m², propose une offre commerciale variée dans les trois courants d'achat (alimentaire, semi-courant léger et semi-courant lourd). L'Observatoire du commerce considère que ce type d'offre commerciale a parfaitement sa place le long d'une pénétrante urbaine présentant une bonne mixité commerciale et de services urbains.

Le projet se localise au sein du nodule commercial « Malmedy – Avenue des Alliés » 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 ou en nodule spécialisé en un seul courant d'achat.

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 Malmedy. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En termes d'emploi, Aldi prévoit l'embauche de deux personnes à temps partiels. AD Delhaize compte engager un temps plein et deux temps partiels. Le total de l'emploi généré est donc d'un temps plein et de quatre temps partiels.

Par ailleurs, le complexe commercial emploie déjà actuellement 30 personnes à temps plein et 41 personnes à temps partiel.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

En plus de création d'emploi, le projet a également pour objectif de pérenniser l'emploi déjà en place au sein du complexe commercial et tout particulièrement dans les magasins Aldi et AD Delhaize. Par ailleurs, le personnel de ces deux magasins bénéficiera de meilleures conditions de travail en situation projetée et jouira également de locaux sociaux de qualité.

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 de type mixte à proximité du centre de Malmedy. Son parking est suffisant et permet d'éviter tout report de stationnement en voiries.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'impacte que très modérément la mobilité durable dans le sens où il s'agit d'un agrandissement de dimension modeste. Toutefois, il note qu'il est possible de rallier le site du projet en transport en commun. En effet, un arrêt de bus se localise juste en face du complexe commercial.

Enfin, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que le complexe commercial comptait une importante clientèle de proximité.

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, l'Observatoire du commerce constate que le projet est correctement accessible par des moyens de transport alternatifs à la voiture.

Un Plan Communal de Mobilité datant de décembre 2010 est actif sur la commune de Malmédyl. La N62, l'avenue des Alliés, est considérée au Plan Communal de Mobilité comme étant "la voie d'entrée principale dans Malmédyl". Divers aménagements sont proposés en particulier au niveau de ses ronds-points. Concernant le rond-point du bowling, au niveau du complexe commercial du projet, il est précisé que "ce rond-point n'appelle pas de commentaire particulier". Aucun autre élément du Plan Communal de Mobilité ne concerne l'ensemble commercial relatif à des aménagements existant sur l'avenue des Alliés, N62.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est bonne 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 des magasins AD Delhaize et Aldi au sein d'un ensemble commercial à Malmedy. »*

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

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 des magasins AD Delhaize et Aldi au sein d'un ensemble commercial à Malmedy.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce