

AVIS n° 40

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce « Aldi-Renmans » d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Seraing

Avis adopté le 27/05/2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Relocalisation et extension d'un commerce Aldi-Renmans au sein de l'entité de Seraing pour atteindre une SCN de 1.259 m ² .
<u>Localisation :</u>	Rue du Charbonnage 11-19 à Seraing
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet se localise dans le bassin de consommation de Liège pour les achats courants (situation d'équilibre). Il est repris dans un nodule alimentaire au SRDC.
<u>Demandeur :</u>	Aldi S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	FIC - FD
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	6/04/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	30/05/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Seraing

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.40.AV
<u>DGO6 :</u>	DIC/SEG096/2020-0007
<u>DGO4 :</u>	F0218/62096/PIC/2020/1/L44471/Cva
<u>Commune :</u>	DEV.TER/FH/2020.1

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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 06 avril 2020 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 2 du 18 mars 2020 relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 20 du 18 avril 2020 prorogeant les délais prévus par l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°2 relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 ; que cet arrêté a prolongé la période de suspension de l'ensemble des délais de rigueur et de recours prévus dans la réglementation wallonne jusqu'au 30 avril 2020 inclus ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 mai 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune y a également été invitée mais s'est excusée de sa non représentation à ladite audition ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un ensemble commercial d'une SCN de 1.259 m² ; que le projet vise également en la relocalisation d'un Aldi-Renmans au sein-même de l'entité de Seraing ; que cette relocalisation permettra de réoccuper des cellules vides au sein de l'ensemble commercial ainsi créé ;

Considérant que le projet se localise à Seraing ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège au Schéma Régional de Développement Commercial ; que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour les achats courants, que le projet se localise au sein d'un nodule commercial alimentaire reconnu au SRDC ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à créer un ensemble commercial composé de 2 cellules commerciales : Aldi et Renmans. Cet ensemble comptera une SCN de 1.259 m² auquel se rajoute un établissement Horeca.

L'objectif du demandeur est de pouvoir s'agrandir. Son implantation actuelle compte 750 m² nets et sa localisation ne lui permet pas de s'étendre. Ainsi, cette relocalisation lui permettra de tendre vers le standard de sa chaîne.

L'Observatoire du commerce estime que la relocalisation du projet permettra une revitalisation d'un site qui a perdu deux enseignes commerciales : Troc Destock et Leen Bakker. Le projet est par ailleurs très bien desservi par les transports en commun.

L'Observatoire du commerce regrette néanmoins la politique sociale menée par Aldi conduisant à une disproportion entre le nombre de temps partiel et de temps plein.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce recommande qu'un effort soit réalisé afin d'atténuer l'impact du magasin sur son environnement (pose de panneaux photovoltaïques sur le toit, plantation d'arbre de 2^{ème} grandeur, favoriser les systèmes de récupération d'énergie).

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il recommande que des actions en matière d'économie d'énergie et de végétalisation du site soient prises.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le projet vise à créer un ensemble commercial composé de 2 cellules commerciales : Aldi et Renmans. Cet ensemble comptera une SCN de 1.259 m² auquel se rajoute un établissement Horeca.

L'objectif du demandeur est de pouvoir s'agrandir. Son implantation actuelle compte 750 m² nets et sa localisation ne lui permet pas de s'étendre. Ainsi, cette relocalisation lui permettra de tendre vers le standard de sa chaîne.

L'Observatoire du commerce considère que l'impact socio-économique du projet est relativement faible dans la mesure où l'offre commerciale proposée existe déjà sur une SCN certes moindre.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

2.1.2. Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité

Il ressort du SRDC que le bassin de consommation de Liège est en situation d’équilibre pour les achats courants.

L’Observatoire du commerce estime que le projet vient compléter une offre commerciale déjà existante à Seraing.

En conclusion, l’Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

2.2. La protection de l’environnement urbain

2.2.1. Vérification de l’absence de rupture d’équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet s’implante en zone d’habitat au plan de secteur. Le site du projet est dévolu au commerce depuis de nombreuses années et est connu de l’ensemble des chalands de Seraing. Il est compatible avec son voisinage et ne met pas à mal la destination principale de la zone. Le projet est dès lors conforme à la législation en vigueur.

Le projet s’implante dans une partie du territoire de Seraing notamment dédié à l’activité commerciale et la fonction économique. L’Observatoire du commerce estime que cette localisation est pertinente pour une offre commerciale en achats alimentaires de proximité sachant que le site du projet est bien desservi par les transports en commun.

Dans ce cadre, l’Observatoire estime que le projet est cohérent par rapport aux différentes fonctions urbaines de Seraing. Ce sous-critère est donc rencontré.

2.2.2. L’insertion de l’implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le projet se localise au sein d’un nodule commercial alimentaire reconnu au SRDC. Il est donc cohérent avec ce dernier puisqu’il propose une offre commerciale alimentaire. L’Observatoire du commerce considère que la localisation du projet est pertinente au vu du développement urbanistique et commercial de la commune.

L’Observatoire constate cependant que le projet mériterait quelques attentions d’un point de vue énergétique et aménagement des abords. Ainsi, l’Observatoire du commerce recommande la plantation d’un arbre de 2^{ème} grandeur tous les 4 emplacements de parking. Il suggère par ailleurs la pose de panneaux photovoltaïques sur le toit du commerce ainsi que l’application de système de récupération d’énergie.

Si ces propositions étaient rencontrées, l’Observatoire du commerce considèrerait que ce sous-critère est rencontré.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d’emploi

Il ressort du dossier et de l’audition du représentant du demandeur que la proportion d’emplois à temps partiel chez Aldi est disproportionnée. Ainsi, le magasin actuel emploie 10 personnes à temps partiels et 2 à temps plein. L’extension envisagée permettrait d’engager 2 temps partiels de plus.

L'Observatoire du commerce considère que le taux d'emplois à temps partiel est beaucoup trop important et que l'extension vient aggraver cette situation.

Ce sous-critère n'est pas rencontré.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières concernant ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet s'insère le long de la rue du Charbonnage à Seraing qui consiste en un axe de desserte d'agglomération aménagé sous la forme d'un boulevard urbain. Le site du projet jouit d'une très bonne accessibilité via les transports en commun ce qui est d'ailleurs confirmé par les autorités communales.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Comme écrit ci-dessus, le projet jouit d'une localisation et d'une excellente accessibilité. Le parking compte suffisamment d'emplacements pour éviter tout report en voirie.

Au final, le projet rencontre ce sous-critère.

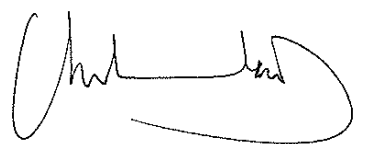
3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, émet une position favorable et dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

Il estime cependant que le sous-critère relatif à la densité d'emploi n'est pas rencontré et invite Aldi à repenser son modèle social.

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 la création d'un ensemble commercial à Seraing.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce