

## AVIS n° 185

---

Demande de permis intégré pour la régularisation de la transformation d'un commerce en 4 entités commerciales d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Spa

Avis adopté le 28/12/2021

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Régularisation de la division d'un ancien Match (1.100 m <sup>2</sup> ) fermé depuis janvier 2020 en plusieurs cellules (4) dévolues à : <ul style="list-style-type: none"><li>- un supermarché Spar d'une SCN de 610 m<sup>2</sup>,</li><li>- 2 cellules destinées à du service avec une salle de fitness et un barber shop (non soumis à permis commercial),</li><li>- une cellule destinée à accueillir du bureau (non soumis à permis commercial).</li></ul>
<u>Localisation :</u>	Avenue Reine Astrid, 71 4900 Spa (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone de service public et d'équipement communautaire
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération : / Nodule (Logic) : Spa – Centre (Centre de petite ville) Bassin de consommation (Logic) : Verviers pour achats semi-courants (sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Krivos S.R.L.

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	15/12/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Spa

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.185.AV SH/cr
<u>Réf. SPW Economie. :</u>	DIC/SPA072/2021-0181
<u>Réf. SPW Territoire :</u>	F0216/63072/PIC/2021.2/22252/AP
<u>Réf. Commune :</u>	/

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 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 régularisation de la transformation d'un commerce en 4 entités commerciales d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 15 décembre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 décembre 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur et d'une représentante de la commune de Spa a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à régulariser l'implantation d'un supermarché Spar d'une SCN de 610 m<sup>2</sup> à la place d'un magasin Match, ce dernier n'étant pas couvert par permis commercial ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial Spa – Centre selon Logic ; que le nodule constitue un nodule de Centre de petite ville selon Logic ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
Centre commerçant traditionnel généraliste, centre d'une commune peu dense, doté d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisé par une dynamique relativement forte (taux de cellules vides et part des grandes enseignes moyens) → Le plus souvent moteur commercial des petites villes	Garantir son rôle d'approvisionnement généraliste pour les populations locales Conserver la fonction structurante et assurer une mixité des fonctions aux cœurs des villes Envisager une intervention publique ciblée afin d'éviter tout déclassement de ce type de nodule vers la classe « centre de très petite ville »

Considérant que le projet implique des achats courants (bassin de consommation de Verviers, situation de sous offre) ; que selon Logic, le projet se situe dans le bassin de consommation de Spa ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat et en zone de service public et d'équipement communautaire au plan de secteur

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 résultants de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

## **1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE**

Le projet vise à régulariser le reconditionnement d'un ancien Match (1.100 m<sup>2</sup>) en 4 cellules dont une dévolue à un supermarché Spar d'une SCN de 610 m<sup>2</sup>. Les activités reprises dans les 3 autres n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales (salle de fitness, barber shop et surface bureau). Enfin, le magasin Match a été implanté avant qu'une autorisation soit nécessaire et a fermé ses portes en janvier 2020.

Au niveau de la forme, le magasin Spar étant déjà ouvert depuis le 10 juin 2021, l'Observatoire du commerce regrette la pratique qui consiste à implanter un commerce avant de solliciter l'autorisation requise. Il entend néanmoins se prononcer indépendamment du fait accompli.

Au niveau du fond, l'Observatoire du commerce entend se prononcer sur l'implantation du magasin Spar uniquement, les activités prévues dans les autres cellules n'entrant pas dans le champ d'application du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Le projet permet de faire concorder la situation de fait avec la situation de droit et de consolider une offre en produits alimentaires de proximité localisée dans un centre urbain. L'Observatoire du commerce est donc favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

## **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 magasin Spar remplace un magasin Match qui a fermé ses portes en janvier 2020. Dans les faits, le projet permet de maintenir une offre alimentaire de proximité et de conserver, à peu de choses<sup>1</sup> près, la mixité commerciale à Spa. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

#### **2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité**

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Verviers au SRDC pour les achats courants, lequel présente une situation de sous offre. L'Observatoire du commerce souligne que le projet se situe dans un nodule de centre de petite ville. En outre, il fait remarquer qu'il s'agit de maintenir une offre répondant à des besoins journaliers et ce, dans l'une des zones les plus denses de Spa (cf. carte p. 33 du volet commercial de la demande). En outre, quoique dans une zone en décroissance démographique, le magasin se situe au cœur de la zone de chalandise laquelle présente un pouvoir d'achat supérieur à la moyenne wallonne et un taux de chômage inférieur. Enfin, il ressort du dossier

<sup>1</sup> En effet, le projet induit une diminution de 490 m<sup>2</sup> de SCN d'offre en produits alimentaires puisque, d'une part, le magasin Match avait une SCN de 1.100 m<sup>2</sup> et que, d'autre part, le Spar a une SCN de 610 m<sup>2</sup>.

administratif que Spa attire plus de 200.000 visiteurs par an grâce à son attractivité touristique (Thermes de Spa, circuit de Spa-Francorchamps, etc.).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

## **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 se situe dans le centre de Spa, lequel présente les fonctions que l'on rencontre dans les centres urbains (résidence, services, commerces, etc.). En outre, le bâtiment concerné par la demande était auparavant voué, au rez-de-chaussée, à une fonction commerciale. Cette dernière a été maintenue et réduite pour le Spar. Le reste de la surface dédiée au Match comprend de l'HoReCa, des services et un espace bureau. Le bâtiment présente également des logements aux étages. Par conséquent, le bâtiment concerné par la demande est multifonctionnel et il s'insère dans un contexte de pluralité des fonctions à une échelle plus large. Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

### **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 situe dans un bâtiment existant et n'a pas induit l'artificialisation de terres vierges. Il se situe dans le centre de Spa et propose une offre alimentaire de proximité. Il s'inscrit dans la ligne de conduite prônée par le Gouvernement wallon en termes de développement commercial. En effet, la déclaration de politique régionale 2019 – 2024 prévoit que le Gouvernement entend « *favoriser la concentration des commerces aux centres des villes et communes rurales* »<sup>2</sup> ou encore « *encourager la localisation des commerces de proximité dans les centres urbains (...)* »<sup>3</sup>.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif que le magasin Spar permettra de générer 4 emplois à temps plein et 9 emplois à temps partiel.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de la création nette d'emplois, que ce sous-critère est respecté.

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

L'Observatoire du commerce estime que la proportion des emplois exercés à temps plein est trop faible par rapport à celle des emplois exercés à temps partiel. Le régime de travail constitue, selon l'Observatoire du commerce, un indicateur de qualité d'emploi. Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

---

<sup>2</sup> Gouvernement wallon, DPR 2019 -2024, [https://www.wallonie.be/sites/default/files/2019-09/declaration\\_politique\\_regionale\\_2019-2024.pdf](https://www.wallonie.be/sites/default/files/2019-09/declaration_politique_regionale_2019-2024.pdf), p. 107.

<sup>3</sup> *Ibidem*, p. 109.

## 2.4. La contribution à une mobilité durable

---

### 2.4.1. La mobilité durable

Le projet présente une accessibilité multimodale. Il est accessible en voiture, en transports en commun ainsi qu'en modes doux. L'Observatoire du commerce rappelle que le vade-mecum indique que « *dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture* »<sup>4</sup>. Le projet répond à cet objectif puisque le magasin Spar constitue en un commerce alimentaire de proximité qui se situe dans un contexte urbain et à proximité d'habitat.

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

### 2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est situé dans un bâtiment existant, en centre urbain, qui bénéficie des infrastructures nécessaires à sa accessibilité. Il dispose d'un parking de 37 places et est desservi par le bus. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et conclut que ce sous-critère est rencontré.

## 3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

---

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré (à l'exception du sous-critère qualité et durabilité de l'emploi). Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

## 4. CONCLUSION

---

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un avis **favorable** pour la régularisation de la transformation d'un commerce en 4 entités commerciales (dont un magasin alimentaire) d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Spa, tout en regrettant que le magasin soit déjà ouvert depuis plus de 6 mois.



Bernadette Mérenne,  
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce

---

<sup>4</sup> SPW, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique des implantations commerciales*, 2017, p. 91.