

AVIS n° 32

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la démolition et reconstruction avec extension d'un commerce situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Visé

Avis adopté le 10 mars 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'un magasin Aldi : <ul style="list-style-type: none">- SCN actuelle = 815 m²;- SCN future = 1.224 m² ;- Extension demandée = 409 m². Le site comprend également une boucherie Renmans (20 m ²) et un Aveve (1.616 m ²).
<u>Localisation :</u>	Allée verte, 58 4600 Visé (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'urbanisation mixte / « Zones en appui des zones de centralité »
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats courants (bassin de Liège, situation d'équilibre).
<u>Demandeur :</u>	Aldi S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	1/02/2021
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	1/04/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.32.AV SH/Cri
<u>SPW Economie :</u>	DIC/VIÉ108/2020-0153
<u>SPW Territoire :</u>	F0215/62108/PIC/2020/1/E40472
<u>Commune :</u>	PIC2020/02

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 démolition et reconstruction avec extension de SCN d'un commerce situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 1^{er} février 2021 ;

Considérant que ce projet a été examiné par l'Observatoire du commerce le 24 février 2021 ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet vise à démolir un commerce alimentaire existant et à le reconstruire tout en étendant sa SCN de 409 m² ; que le magasin présentera une SCN totale de 1.224 m² ; que ledit magasin se situe dans un ensemble commercial d'une SCN de 2.860 m² (après réalisation du projet) ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants et se situe dans le bassin de consommation de Liège (situation d'équilibre) ;

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

Considérant que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Visé dispose d'un schéma de développement communal ; que le projet s'y trouve en zone d'urbanisation mixte reprise dans la catégorie des « zones en appui des zones de centralité » ;

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 des informations résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à démolir un magasin alimentaire existant d'une SCN actuelle de 815 m². Le commerce sera reconstruit et sa SCN sera étendue de 409 m². Il atteindra une SCN de 1.224 m². Ce magasin formera un ensemble commercial avec la boucherie Renmans (20 m²) et Aveve (SCN de 2.451 m²) d'une SCN totale de 2.860 m² après l'extension demandée.

S'agissant d'une extension raisonnable d'un magasin existant ainsi que de la rénovation de celui-ci, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il recommande néanmoins que des mesures visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment soit établies (pose de panneaux solaires par exemple).

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

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère. L'offre est existante. Il s'agit d'augmenter dans une proportion raisonnable la surface de vente. La mixité commerciale est maintenue quasi à l'identique et le courant d'achat alimentaire est légèrement renforcé. L'Observatoire du commerce estime en conclusion que le projet (augmentation de 409 m² de SCN) ne risque pas d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande de nature à provoquer le déclin de l'activité commerciale sur Visé. Le projet respecte ce sous-critère.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège au SRDC, lequel présente une situation d'équilibre. Selon l'Observatoire du commerce, l'entité de Visé présente une autonomie propre d'un point de vue commercial. Dans ce contexte, il estime qu'il serait pertinent qu'une analyse de la situation commerciale de Visé soit réalisée et que des recommandations soient effectuées. En d'autres termes, il recommande que les autorités locales établissent un schéma communal de développement commercial devant également tenir compte des dynamiques commerciales des entités proches.

Plus particulièrement, l'extension sollicitée est d'une ampleur raisonnable et réalisée dans le but d'améliorer une offre existante. Par ailleurs, le dossier met en évidence les revenus plus faibles pour les habitants de Visé que la moyenne régionale. L'extension demandée du magasin alimentaire à bas prix permettra de mieux répondre aux besoins journaliers des habitants de la commune. L'Observatoire du commerce estime 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 ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables au site. Par ailleurs, s'agissant d'une extension d'un magasin existant, le projet n'aura pas d'impact

significatif sur la dynamique du modèle urbain de Visé. Il est donc acceptable même s'il n'est pas situé dans un nodule commercial.

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

Comme indiqué ci-dessus, le projet ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables au site. Compte tenu de sa nature (extension raisonnable d'un magasin existant) et de sa localisation dans un contexte urbanisé comprenant activités économiques et résidences, l'Observatoire 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 « *l'extension du Aldi permettra de réaliser des embauches supplémentaires, de minimum deux personnes employées à temps pleins. L'emploi chez Aldi passera de 12 temps pleins à 14 temps plein, avec le maintien des 4 temps partiels* ». Le projet permettra de pérenniser l'emploi sur le site Aldi.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Ainsi que cela est mentionné ci-dessus, l'extension sollicitée assurera la pérennité des emplois existants et permettra d'établir des équipements modernisés dans les surfaces brutes non accessibles au public (construction d'un nouveau bâtiment en lieu et place de l'existant). Le projet respecte ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est accessible en voiture, via l'allée Verte (N618) ou la rue Naesens de Loncin. La N618 assure l'intégration des flux automobiles générés par le magasin Aldi. Ces infrastructures permettent d'accéder à l'autoroute E25 en direction de Liège ou des Pays-Bas, lesquelles ont été améliorées dans le contexte de la création du Trilogiport (rond-point).

Le projet est situé à proximité de poches d'habitations et est accessible par des moyens de transport doux. L'allée Verte est pourvue de trottoirs et le Ravel passe à proximité immédiate du site. Enfin, il y a un arrêt de bus des TEC (lignes 16 et 50) non loin du magasin concerné par la demande.

L'Observatoire considère, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet, qui consiste en la démolition-reconstruction d'un magasin avec extension de la SCN s'inscrit dans un environnement urbanisé qui dispose des infrastructures et aménagements nécessaires à l'accessibilité et à la circulation. Le dossier indique que « *le trafic de transit sur l'Allée Verte au niveau du Aldi, dans l'agglomération de Visé, s'est réduit ces dernières années suite à la réalisation des nouvelles*

voiries et du pont Euregio qui enjambe la Meuse à Hermalle-sous-Argenteau. Celui-ci permet de rejoindre la rive droite de la Meuse et l'autoroute E25, sans traverser Visé ».

Le site bénéficiera en outre d'un parking de 128 places. Par ailleurs, le dossier évoque une zone de manœuvre prévue sur le parking pour l'accès des camions de livraison au quai de déchargement et ce, sans interférer avec la circulation de la voirie de l'allée Verte. Enfin, l'ensemble commercial est accessible par deux points d'entrée/sortie (via l'allée Verte ou la rue Naesens de Loncin).

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte 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 réglementation relative aux implantations commerciales, conclut qu'il respecte ceux-ci. L'Observatoire du commerce émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, il s'abstient dans le cadre de la délibération.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale de l'extension sollicitée. Il a par ailleurs 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 l'extension d'un commerce situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Visé.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce