AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.268
JH/CRi
Le 19 septembre 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à Saint-Vith

Projet de construction nouvelle d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet concerne la création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 4.124 m² à Saint-Vith. Actuellement, le site du projet est uniquement composé d'un supermarché AD Delhaize d'une surface commerciale nette de 1.200 m². Le projet vise à déplacer sur le site-même le supermarché pour l'agrandir et à accueillir 5 autres enseignes : HS Mode + Fashion, Outlet, un magasin de puériculture, un magasin de textile et un magasin de chaussures. Les deux magasins de vêtements s'implanteraient dans l'ancienne surface occupée par l'actuel AD Delhaize.

Localisation : rue du Luxembourg n°48 à Saint-Vith

Situation au plan de secteur : zone d'habitat.

Situation au Schéma Régional de Développement Commercial :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats courants et semi-courants légers. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Saint-Vith en situation de suroffre pour les achats courants et de forte suroffre pour les achats semi-courants légers.

D'après le formulaire « Logic », le projet se localise dans le nodule commercial « Luxemburgerstrasse », nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd.

La Commune de Saint-Vith est en dehors de la zone d'influence des "principales agglomérations" de Wallonie et ne présente pas de recommandation particulière au niveau du SRDC.

Demandeur : Delvith

Contexte de l'avis

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique
Date de réception du dossier :	25 juillet 2017
Référence légale :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Autorité compétente :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique
Échéance du délai de remise d'avis :	22 septembre 2017

****

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 commerciale d'un ensemble commercial à Saint-Vith transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 25 juillet 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 septembre 2017 et le 19 septembre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu le 6 septembre 2017 ; que la commune de Saint-Vith a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'implantation d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 4.124 m² ; que cet ensemble s'articule entre la présence d'un supermarché AD Delhaize d'une surface commerciale nette projetée de 1.780 m² et la présence de 5 cellules dans une offre d'achats semi-courants légers ; que le supermarché AD Delhaize est déjà présent sur le site du projet ;

Considérant que le projet se localise au sein de la commune de Saint-Vith ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Saint-Vith qui est en situation de suroffre pour les achats courants et en situation de forte suroffre pour les achats semi-courants légers au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que le formulaire « Logic » renseigne que le projet est localisé au sein du nodule commercial « Luxemburgerstrasse » reconnu comme « nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd » ;

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 construire sur le site du projet le magasin AD Delhaize d'une surface commerciale nette supérieure à celle actuellement en place. L'audition du demandeur a permis de comprendre que le magasin actuel ne répond plus aux besoins de la clientèle et n'est plus adapté également pour le personnel. L'Observatoire du commerce estime que la mixité commerciale sera très peu impactée dans la mesure où l'offre alimentaire proposée par AD Delhaize est maintenue.

En ce qui concerne l'implantation des 5 autres cellules commerciales dont l'offre commerciale s'oriente vers l'équipement de la personne, l'Observatoire du commerce est défavorable au projet. Il considère que la présence de ces magasins n'améliorera pas la mixité commerciale dans ce courant d'achat à Saint-Vith. Par ailleurs, le projet n'est pas conforme au nodule commercial dans lequel il s'insère et risque dès lors de créer une nouvelle polarité dans le courant d'achat semi-courant léger en périphérie de Saint-Vith. Ce volet du projet ne sera pas complémentaire avec l'offre commerciale proposée dans l'hypercentre.

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 volet du projet consistant à reconstruire un AD Delhaize plus grand ne va pas bouleverser la mixité commerciale de Saint-Vith et de son bassin de consommation. En effet, l'offre alimentaire du magasin existe déjà. L'Observatoire du commerce note toutefois que le chaland bénéficiera de meilleures conditions d'achat en situation projetée.

Concernant l'implantation des 5 autres cellules commerciales dont l'offre commerciale s'oriente vers l'équipement de la personne, l'Observatoire du commerce considère que l'offre commerciale dans ce créneau est déjà bien présente à Saint-Vith. En effet, en plus des quelques commerces indépendants de chaussures et de vêtements dans l'hypercentre, l'Observatoire du commerce constate que deux des cellules projetées concernent un transfert depuis la galerie commerçante du magasin Carrefour. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que ce volet du projet ne favorise pas la mixité commerciale de Saint-Vith et son bassin de consommation dans la mesure où l'offre commerciale en équipement de la personne existe déjà à proximité du site.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet AD Delhaize rencontre ce sous-critère. Par contre, pour le volet lié à l'implantation des 5 cellules commerciales dont l'offre commerciale s'oriente vers l'équipement de la personne, ce sous-critère n'est pas rencontré.

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

L'Observatoire du commerce considère que l'agrandissement de l'AD Delhaize n'aura pas d'impact significatif concernant un éventuel risque de déséquilibre de l'offre commerciale alimentaire à Saint-Vith et son bassin de consommation. En effet, cette offre commerciale existe déjà au lieu du projet et ne pose manifestement aucun souci en matière d'approvisionnement de proximité pour les chalands.

Les 5 cellules commerciales dont l'offre commerciale s'oriente vers l'équipement de la personne proposent une offre commerciale dans le courant d'achat semi-courant léger. Le projet dessert essentiellement le bassin de consommation de Saint-Vith. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation de forte suroffre pour les achats semi-courants légers.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce estime que le projet va contribuer à augmenter cette situation locale de forte suroffre commerciale dans le courant d'achat semi-courant léger. L'Observatoire du commerce insiste sur le fait que ce volet du projet consiste à une augmentation nette de presque 1.400 m² d'offre en équipement de la personne et que cette augmentation n'est dès lors pas négligeable pour le bassin de consommation de Saint-Vith. Le projet risque ainsi d'engendrer un déséquilibre entre l'offre et la demande, notamment à l'échelle du bassin de consommation de Saint-Vith.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet AD Delhaize ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

Par contre, l'Observatoire du commerce considère que le projet d'implantation des 5 cellules commerciales dont l'offre commerciale s'oriente vers l'équipement de la personne présente un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère n'est pas 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 au plan de secteur. La législation en vigueur précise qu'une activité de distribution peut y être autorisée pour autant qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'elle soit compatible avec le voisinage.
Dans les faits, la Luxemburgerstrasse, route régionale, est bordée par des activités commerciales et économiques de telle sorte que le projet sera compatible avec son voisinage. Par ailleurs, le centre de la ville de Saint-Vith est davantage dédié à la fonction résidentielle mais également à l'horeca et à de petits commerces. Ainsi, la zone d'habitat de Saint-Vith n'est pas mise à mal par le projet.
Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à Saint-Vith.

L'Observatoire du commerce estime que le magasin AD Delhaize projeté est parfaitement complémentaire avec l'offre commerciale du bassin de consommation de Saint-Vith et se localise à un endroit compatible avec une offre en achat alimentaire. Ainsi, ce volet du projet permet à son échelle de contribuer à la dynamisation de la commune de Saint-Vith.

Par contre, l'Observatoire du commerce considère que les 5 cellules commerciales dont l'offre commerciale s'oriente vers l'équipement de la personne ne sont pas complémentaire avec l'offre commerciale de l'hypercentre de Saint-Vith et se localise à un endroit qui ne s'avère pas complémentaire avec l'offre en achats semi-courants légers. En effet, cette partie du territoire est davantage dédié à des commerces alimentaires ou proposants des biens pondéreux. Ainsi, ce volet du projet ne permet pas à son échelle de contribuer à la dynamisation de la commune de Saint-Vith.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré concernant l'agrandissement de l'AD Delhaize. Par contre, pour l'implantation des 5 cellules commerciales dont l'offre commerciale s'oriente vers l'équipement de la personne, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas rencontré.

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

Le magasin AD Delhaize projeté propose une offre commerciale dans les achats alimentaires. L'Observatoire du commerce considère que ce type d'offre commerciale a parfaitement sa place en bordure d'une ville telle que Saint-Vith et le long d'une route régionale.

Les 5 cellules commerciales projetées dont l'offre commerciale s'oriente vers l'équipement de la personne proposent une offre commerciale dans les achats semi-courants légers. L'Observatoire du commerce considère que ce type d'offre commerciale localisée en bordure de ville et donc à l'extérieur de l'hypercentre n'est pas complémentaire avec l'offre commerciale du centre-ville. L'offre commerciale de ces 5 magasins d'une surface commerciale nette de 2.344 m² risque de déstructurer l'offre commerciale du centre-ville.

Par ailleurs, le projet se localise au sein du nodule commercial « Luxemburgerstrasse » reconnu comme un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd. Le Schéma Régional de Développement Commercial recommande pour ce type de nodule de *« conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter de « l'équipement semi-courant léger » ».* A cet égard, le projet ne respecte pas cette recommandation puisqu'il propose une offre commerciale en équipement semi-courant léger.
Face à ces constats, l'Observatoire du commerce considère que le projet d'implantation de ces 5 cellules commerciales dont l'offre commerciale s'oriente vers l'équipement de la personne consiste à créer une nouvelle polarité en équipement semi-courtant léger à l'extérieur du centre-ville et craint qu'il déforce l'offre commerciale de l'hypercentre.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet d'agrandissement de l'AD Delhaize s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Saint-Vith. Ce sous-critère est rencontré.

Au contraire, l'Observatoire du commerce considère que le projet d'implantation des 5 cellules commerciales dont l'offre commerciale s'oriente vers l'équipement de la personne ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Saint-Vith. Pour ce volet, ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le présent projet engendre une création d'emplois pour les 6 points de vente projetés.
Ainsi, AD Delhaize occupera en situation projetée 8 temps plein et 15 temps partiels (soit un supplément de 2 temps plein et 3 temps partiels par rapport à la situation existante).

Pour les autres magasins, il est prévu la création nette de 4 temps plein et de 6 temps partiels.

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

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

Suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce apprend que le personnel du magasin AD Delhaize connaît aujourd'hui de réelles difficultés à exercer leur métier dans des conditions optimales. Ces difficultés résultent essentiellement d'une surface commerciale nette trop petite pour les standards actuels mais également pour un espace de stockage trop restreint. L'Observatoire du commerce se réjouit donc que le projet apporte une réelle plus-value pour le personnel tant en termes de confort que de pérennisation de leur emploi.

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. Malgré une accessibilité correcte en transports en commun, force est de constater que la localisation et le modèle proposé par les enseignes orientent les déplacements vers le site du projet via la voiture.

Dans ces conditions, L'Observatoire du commerce estime que le projet ne permet pas le développement d'une mobilité qui sera plus durable et considère dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

L'Observatoire du commerce constate que le projet est facilement accessible en voiture et ne nécessite pas une intervention extérieure pour l'améliorer. 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 le critère de délivrance *« Politique sociale »* est favorable.

Il considère par contre que le critère *« Contribution à une mobilité durable »* n'est que partiellement rencontré. En effet, le projet propose une sécurisante et bonne accessibilité automobile. Par contre, il ne permet pas de générer une mobilité durable.

Concernant la *« Protection du consommateur »* et la *« Protection de l'environnement urbain »*, l'Observatoire du commerce considère que le volet lié à l'AD Delhaize rencontre ces critères de délivrance. Par contre, l'implantation des 5 cellules commerciales dont l'offre commerciale s'oriente vers l'équipement de la personne ne rencontre pas ces deux critères. En effet, l'Observatoire du commerce estime que ce volet du projet ne favorise pas la mixité commerciale, qu'il risque de déstructurer l'offre commerciale en équipement semi-courant léger et qu'il s'écarte sans motivations suffisantes du Schéma Régional de Développement Commercial.

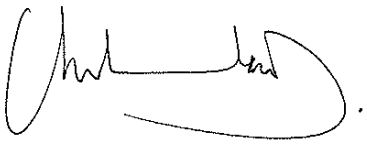
Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale :

- ✓ positive du projet d'agrandissement de l'AD Delhaize au regard des 4 critères ;
- ✓ négative du projet d'implantation des 5 cellules commerciales dont l'offre commerciale s'oriente vers l'équipement de la personne au regard des 4 critères.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension du magasin AD Delhaize à Saint-Vith.

Par contre, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur l'implantation de 5 cellules commerciales dont l'offre commerciale s'oriente vers l'équipement de la personne à Saint-Vith.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce