

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.132

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/ATH004/PI/PNI/LLN/2017-0298

Réf. DGO4 : Fo313/51004/PIC/2017.3/PIUR

Le 21 mars 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un magasin Delhaize à Ath

**Projet d'extension d'une cellule commerciale d'une surface commerciale nette inférieure
à 2.500 m²**

Breve description du projet

Projet :

Le groupe Delhaize a entamé il y a quelques années un vaste programme de modernisation de son parc de magasins. Certains sont démolis et reconstruits, d'autres subissent une rénovation en profondeur, comme ce sera le cas à Ath. La modernisation de ce supermarché historique (45 ans) sera assortie d'une très légère extension.

La surface commerciale nette passera de 1.884 m² à 2.044 m². Il s'agit donc d'une extension de 160 m² (8,49 %), soit moins de 300 m² (et moins de 20 %). Delhaize à Ath fut inauguré en 1972, soit avant l'entrée en vigueur de la première loi sur les implantations commerciales et n'a donc pas été soumis à l'obtention d'un permis socioéconomique à l'époque de son installation pour la surface requise.

Par conséquent, aussi restreinte soit l'extension souhaitée, un nouveau permis d'implantation commerciale doit être demandé. Il s'agit donc fondamentalement de revoir foncièrement le fonctionnement du point de vente pour assurer à long terme le futur de l'exploitation. La réalisation du projet serait assurément de nature à améliorer l'offre proposée aux consommateurs locaux et subrégionaux, aux très nombreux habitants de l'entité et des sections proches de communes limitrophes.

Localisation : Rue de l'Abbaye 6 à Ath

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique industrielle.

Situation au SRDC :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats courants. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation d'Ath en situation de forte sous-offre.

Par ailleurs, le formulaire Logic mentionne que le projet est localisé au sein du nodule de Faubourg de Bruxelles repris comme un nodule de soutien de (très) petite ville.

Demandeur : Delhaize le Lion

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	2 mars 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	31 mars 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Collège communal d'Ath

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'extension d'un commerce alimentaire d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Charleroi transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 2 mars 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 mars 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et la commune d'Ath ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante mais ont demandé de les excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'extension de 160 m² d'un supermarché Delhaize pour atteindre en situation projetée une surface commerciale nette de 2.044 m² à Ath ;

Considérant que le projet se localise à Ath ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Ath au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats courants ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation forte sous-offre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet localisé dans le nodule de soutien de (très) petite ville Faubourg de Bruxelles ;

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 d'étendre le magasin Delhaize à Ath tel que prévu par le projet. D'une manière générale, l'Observatoire du commerce constate que l'extension demandée est minime et aura peu d'impact à l'échelle du bassin de consommation d'Ath.

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 projet consiste en une extension relativement faible d'un commerce alimentaire à Ath. Ainsi, l'enseigne Delhaize souhaite étendre son magasin de 160 m² afin d'atteindre une surface commerciale nette de 2.044 m².

L'Observatoire du commerce constate que le projet est de faible ampleur d'un point de vue de la mixité commerciale. En effet, l'offre dans ce secteur d'activité existe déjà dans le bassin de consommation d'Ath et l'extension vise notamment une rénovation complète du magasin en vue d'accueillir les chalands dans de meilleures conditions.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est globalement positif au niveau de la mixité commerciale. Dans ces conditions, l'Observatoire considère que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se localise à Ath et est situé au sein du bassin de consommation d'Ath pour les achats courants. Le Schéma régional de développement commercial précise que ce bassin de consommation est en situation de forte sous-offre pour ces achats.

L'Observatoire du commerce considère que l'agrandissement demandé de la surface de vente permettra de répondre en partie à ce constat de forte sous-offre dans le courant d'achat alimentaire. Dès lors, 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'activité économique au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les faits, force est de constater que le magasin Delhaize d’Ath existe depuis 45 ans. Il fait donc intégralement partie du contexte urbanistique de la ville et est connu de tous les chaland. Il s’insère par ailleurs à proximité immédiate de zones résidentielles et économiques.

Au final, l’Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage et qu’il ne met pas en péril l’équilibre entre les différentes fonctions urbaines à Ath. Dès lors, l’Observatoire du commerce considère 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*

Au vu de ce qui précède, l’Observatoire du commerce estime que le projet s’implante adéquatement à Ath. Ainsi, il permet de consolider une fonction commerciale historique dans la ville.

Par ailleurs, l’Observatoire du commerce estime que le projet est également cohérent avec les recommandations du Schéma régional de développement commercial. Le projet s’implantant dans un nodule de soutien de (très) petite ville, l’Observatoire du commerce considère que le projet vient en effet renforcer ce nodule en vue de soutenir l’offre commerciale de l’hypercentre d’Ath.

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

3. La politique sociale

- *La densité d’emploi*

Le magasin Delhaize emploie actuellement 74 personnes dont 36 à temps pleins. Le dossier mentionne par ailleurs que ces chiffres pourraient être revus à la hausse en fonction de l’évolution du chiffre d’affaire.

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

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

Les emplois sont exercés sous l’égide des commissions paritaires 202 et 119 qui garantissent le respect des conditions de travail et barèmes.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le supermarché est situé au cœur d’un noyau d’habitat, ce qui le rend facilement accessible à pied pour un grand nombre de riverains : une rampe d’accès permet de le rejoindre sans détour pour les habitants du quartier situé à l’arrière.

Par ailleurs, les transports publics desservent efficacement l’endroit, un arrêt de bus étant situé juste devant le supermarché, Place de Lorette. Cet arrêt est desservi à cadence régulière par les lignes suivantes des TEC Hainaut :

- ✓ 10 Ath-Ellezelles ;
- ✓ 12 Attre-Blaton ;
- ✓ 94 Ath-Enghien.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère qu'il existe une alternative crédible à l'utilisation exclusive de la voiture. L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le supermarché est aisément accessible en voiture par tous les consommateurs que contient son aire de marché. La rue de l'Abbaye quant à elle permet de se rendre sur le site en toute sécurité. Il n'y a en effet aucune entrée et aucune sortie sur les routes nationales.

Par ailleurs, l'extension projetée du magasin étant limitée, elle ne devrait pas générer beaucoup plus de trafic qu'actuellement. Enfin, le projet ne nécessitera vraisemblablement pas de travaux d'aménagement pour améliorer l'accessibilité au site.

L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension d'un supermarché à Ath.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce