

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.319

JH

Réf. DGO6 : DIC/SAHo67/PI/2018-0146

Réf. DGO3: 40088 & D3200/63067/RGPED/2018/5/JMC/df – PU

Réf. DGO4: Fo217/PIC/18376/MVDH/CM

Le 18 juillet 2018

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

Projet d'extension et de régularisation d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste en l'extension d'un supermarché AD Delhaize et, pour toute transparence, à la régularisation des 136 m² de textile vendu en « outlet » qui aurait dû faire l'objet d'une « déclaration préalable », en rappelant que les supermarchés indépendants de l'époque contenaient systématiquement un rayon « textile ».

La surface commerciale nette du projet est portée à 2.349 m² en lieu et place de 1.336 m² actuellement.

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

Situation au plan de secteur : zone d'habitat

Situation au SRDC :

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.

Demandeur : Delvith sa

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	29 juin 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	28 juillet 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Collège communal de Saint-Vith

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 d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² 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 29 juin 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 juillet 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été invité pour présenter le projet ; que le représentant de la commune de Saint-Vith a été invité pour présenter le contexte dans lequel le projet s'implante ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un supermarché AD Delhaize à Saint-Vith ; que cette extension portera la surface commerciale nette du magasin à 2.125 m² en lieu et place de 1.200 m² actuellement ; que le projet concerne également la régularisation d'un magasin « outlet » d'une surface commerciale nette de 136 m² ;

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 d'étendre 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.

L'Observatoire du commerce remarque que le projet analysé consiste en une version modifiée d'un premier projet analysé le 19 septembre 2017 (réf. :OC/17/AV.268). Il constate que l'autorité compétente avait refusé l'entièreté du projet. Ce dernier visait déjà à étendre le supermarché AD Delhaize et à implanter 5 cellules commerciales orientées vers l'équipement de la personne. L'Observatoire du commerce avait quant à lui remis un avis favorable pour le supermarché et un avis défavorable pour l'implantation des 5 autres cellules.

D'une manière générale, l'Observatoire du commerce se réjouit que le demandeur ait revu son projet en se recentrant sur le supermarché existant.

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 consistant à reconstruire une 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.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet AD Delhaize rencontre ce sous-critère.

- 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 chaland.

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.

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 la ville 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, le projet permet 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.

- *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.

Par ailleurs, l'audition du représentant de la commune a permis de comprendre que l'extension projetée s'avérerait nécessaire non seulement pour maintenir une offre commerciale alimentaire de qualité à Saint-Vith mais également afin de préserver l'ensemble de l'offre commerciale du bassin de consommation face aux projets transfrontaliers.

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.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le supermarché AD Delhaize de Saint-Vith occupe dix-huit employés, dont six à temps plein, sous l'égide des commissions paritaires 202.01 et 119 qui garantissent respect des conditions de travail et barèmes. Dix étudiants complètent cet effectif en saison.

Cinq emplois nouveaux pourraient encore être créés dans le supermarché étendu en cas de réalisation du projet.

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 son métier dans des conditions optimales. Ces difficultés résultent essentiellement d'une surface commerciale nette trop petite pour les standards actuels mais également en raison d'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.

L'accessibilité en transports en commun est correcte. De plus, l'offre commerciale existant déjà, l'Observatoire du commerce estime que l'extension projetée aura un impact limité sur la mobilité.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet est relativement neutre au niveau de la mobilité durable et considère dès lors que ce sous-critère est 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 les 4 critères de délivrance sont rencontrés et émet une évaluation globale positive du projet d'agrandissement de l'AD Delhaize.

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 du magasin AD Delhaize à Saint-Vith.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce