

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.335

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/BEX009/PI/MLY/VGE/2018-0050

Réf. DGO4 : F0510/84009/PIC/2018.1/CP-ws

Réf. DGO3 : D3100/84009/PPEIE/2017/1/FG/sl-PI

Le 18 juillet 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un AD Delhaize à Bertrix

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

Breve description du projet

Projet :

Le projet porte sur l'extension du magasin d'alimentation général AD Delhaize, situé dans le zoning des Corettes à Bertrix. Le projet d'extension prévoit l'agrandissement du bâtiment principal afin d'augmenter la surface disponible pour la vente de 1.500 à 1.900 m². Cette extension fait donc l'objet la présente demande. Des extensions successives de l'ensemble commercial en 2012 et 2016 ayant porté sur un total de 858 m² n'ont pas fait l'objet de décision sur l'ensemble commercial et devront également être régularisées.

Les volets environnement et urbanisme de la présente demande concernent uniquement l'extension de l'AD Delhaize alors que le volet « implantation commerciale » porte sur l'ensemble commercial composé des cellules AD Delhaize, Sofas & Lits et Nutal, afin de régulariser les extensions successives de l'ensemble commercial effectuées en 2012 et 2016 et n'ayant pas fait l'objet de décision sur l'ensemble commercial.

Localisation : Route des Gohineaux 2 à Bertrix

Situation au plan de secteur : zone d'activité économique mixte et zone d'espaces verts

Situation au SRDC :

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

D'après le formulaire « Logic », le projet se localise hors nodule commercial.

Demandeur : E&D Distribution

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> :	22 juin 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	20 août 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

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 commerce alimentaire et la régularisation d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² dont il fait partie à Bertrix transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 22 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 et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Bertrix a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un magasin AD Delhaize à Bertrix afin de porter sa surface commerciale nette de 1.500 m² à 1.900 m² ; que le projet fait partie d'un ensemble commercial qui a connu des extensions successives en 2012 et 2016 n'ayant pas fait l'objet de décision ; que, dès lors, le projet porte également sur la régularisation de l'ensemble commercial ;

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

Considérant que le formulaire « Logic » renseigne que le projet est localisé hors nodule commercial ;

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 régulariser l'ensemble commercial ainsi que sur l'extension du commerce AD Delhaize tel que prévu par le projet.

L'Observatoire du commerce remarque que les commerces existent déjà depuis de nombreuses années et que l'extension de l'AD Delhaize ne modifiera que très peu la mixité commerciale à Bertrix. Il souligne par ailleurs que le projet permettra l'embauche de quelques personnes.

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 essentiellement à agrandir modestement un supermarché actuellement présent à Bertrix, il permettra de maintenir la mixité commerciale actuellement présente dans cette partie du bassin de consommation de Libramont ainsi que de répondre à certaines attentes de sa clientèle (davantage d'espace pour circuler dans le magasin notamment).

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'Observatoire du commerce constate que le projet s'implante au sein du bassin de consommation de Libramont. Le Schéma Régional de Développement Commercial renseigne le bassin de consommation de Libramont en situation de suroffre pour les achats courants.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce estime que l'extension projetée est très modeste. Elle ne devrait pas perturber l'équilibre actuellement présent dans cette partie du bassin de consommation de Libramont. Par ailleurs, l'Observatoire du commerce considère que l'AD Delhaize dessert essentiellement la ville de Bertrix et non pas l'ensemble du bassin de consommation de Libramont. Dès lors, le projet 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'activité économique mixte au plan de secteur. La législation en vigueur autorise une implantation commerciale dans cette zone. Une partie du site est également en zone d'espaces verts. L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que cette petite partie du terrain ne serait pas urbanisée.

Dans les faits, le projet s'implante dans le zoning des Corettes qui est principalement dédié à des activités commerciales et/ou économiques. Le commerce y est par ailleurs existant depuis de nombreuses années et fait partie de l'environnement urbain bien connu des chalands de cette partie du territoire du bassin de consommation de Libramont.

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

L'audition du représentant du demandeur a permis de comprendre que les autorités communales soutenaient le projet.

L'Observatoire du commerce apprécie que le projet d'extension se réalise sur site plutôt que d'avoir choisi l'option de déménager avec le risque de créer une friche commerciale.

Quant à la question d'une implantation dans le centre de Bertrix, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que l'hypercentre ne disposait pas de telles surfaces pour accueillir un commerce alimentaire.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En termes d'emploi, le projet devrait permettre l'embauche de 3 à 4 personnes à moyen terme.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

D'une manière générale, l'objectif premier du projet est de pérenniser le personnel en place.

Par ailleurs, sur un total actuel de 35 personnes employées, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que 20 personnes évoluaient à temps partiel pour un équivalent de 30 h/semaine.

Dans ces conditions, ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Au vu de la taille du projet et de sa localisation, l'Observatoire du commerce estime que les chalands s'y déplaceront essentiellement en voiture.

Toutefois, le site du projet est accessible en transports en commun via les lignes 68 et 8 des Tec.

Dans ces conditions et par rapport à la situation actuelle, l'Observatoire du commerce estime que le projet est neutre vis-à-vis de ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le supermarché est très facilement accessible par les consommateurs de son aire de marché. Il ne devrait pas générer de problèmes particuliers d'accessibilité.

L'ensemble commercial jouit d'un parking de 240 places ce qui semble largement suffisant.

Dès lors et dans un contexte 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.

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 la régularisation d'un ensemble commercial et l'extension d'un AD Delhaize à Bertrix.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce