

AVIS n° 34

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Bertrix

Avis adopté le 26/05/2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Transformation et extension d'un supermarché (800 m ² actuellement pour 1.222 m ² projetés soit une augmentation de 422 m ²).
<u>Localisation :</u>	Rue des Corettes, 5 6880 Bertrix (Province de Luxembourg)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat à caractère rural
<u>Situation au SDC :</u>	Zone de centre urbain
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats courants (bassin de Libramont, situation de suroffre).
<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>	6/04/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	30/05/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Bertrix

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.34.AV SH/cr
<u>DGO6 :</u>	DIC/BEX009/2020-0016
<u>DGO4 :</u>	F0510/84009/PIC/2020.1/CP – ws / 2098543
<u>Commune :</u>	PI/2020/01

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 1er 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 construction d'un ensemble commercial de 2 cellules d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 6 avril 2020 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 2 du 18 mars 2020 relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 20 du 18 avril 2020 prorogeant les délais prévus par l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°2 relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 ; que cet arrêté a prolongé la période de suspension de l'ensemble des délais de rigueur et de recours prévus dans la réglementation wallonne jusqu'au 30 avril 2020 inclus ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 mai 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune y a également été invitée mais s'est excusée de sa non représentation à ladite audition ;

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

Considérant que le projet prévoit des achats courants ; que pour cette catégorie d'achats, le projet se situe dans le bassin de consommation de Libramont (situation de suroffre) ;

Considérant que, selon Logic, le projet ne se situe pas dans un nodule commercial ;

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

Considérant que la commune de Bertrix dispose d'un schéma de développement communal ; que le projet s'y trouve en zone de centre urbain ;

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 sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à étendre un magasin Aldi existant. Actuellement le commerce présente une SCN de 800 m², le projet lui permettant d'atteindre une SCN totale de 1.222 m² soit une augmentation de 422 m² de SCN.

La finalité du projet s'inscrit dans le cadre de la stratégie de développement de la chaîne Aldi mise en œuvre depuis quelques années et qui consiste, notamment, à augmenter la SCN de l'ensemble de ses magasins pour atteindre un format allant aux alentours des 1.200 m² dans les plus petits centres et 1600 m² ailleurs. L'Observatoire du commerce comprend la finalité du projet. En outre, il constate que l'extension demandée est raisonnable et s'opère in situ. Il est vraisemblable que l'impact socio-économique du projet sera faible.

L'Observatoire du commerce estime néanmoins qu'un effort peut être réalisé afin d'atténuer l'impact du magasin sur son environnement (pose de panneaux photovoltaïques sur le toit, diminuer la largeur de certaines allées du parking au profit de plantations, favoriser les systèmes de récupération d'énergie).

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il recommande que des actions en matière d'économie d'énergie et de végétalisation du site soient prises.

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

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que l'activité de distribution alimentaire s'inscrit en synergie et exerce un rôle de locomotive pour les autres implantations commerciales de la rue des Corettes (magasin de bricolage, de jardinage et de meubles). Le projet consiste en une extension de taille raisonnable d'une offre alimentaire qui existe déjà. Compte tenu du fait que le magasin est existant et que la surface à créer est d'ampleur raisonnable, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne sera vraisemblablement pas de nature à altérer la mixité commerciale existante. Il estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

La commune dispose de deux autres surfaces alimentaires sur son territoire, à savoir un magasin Delhaize plus au nord et un magasin Carrefour Market au sud. L'offre alimentaire est ainsi diversifiée

(moyen de gamme pour le Delhaize, smart discount pour l'Aldi et un supermarché intermédiaire entre le Delhaize et l'Aldi, situé au cœur de Bertrix, pour le Carrefour Market).

En outre, il ressort du dossier administratif que les zones de chalandises du projet s'étendent sur de « vastes » zones rurales ardennaises peu densément peuplées pour lesquels Bertrix constitue un pôle indispensable pour que les résidents de ces zones puissent faire leurs achats sans effectuer des déplacements trop importants. Il faut enfin signaler que, pendant les périodes touristiques, il y a un afflux de résidents supplémentaires (hôtels, secondes résidences, camping, etc.).

Enfin, ainsi que cela a déjà été indiqué, le projet consiste en une extension que l'Observatoire du commerce estime admissible. L'offre sera renforcée sans qu'il y ait de risque de rupture d'approvisionnement.

L'Observatoire du commerce conclut 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 consiste en une extension d'un magasin existant situé en dehors du centre de Bertrix mais dans un contexte urbanisé. L'environnement immédiat est composé de bâtiments résidentiels. La rue des Corettes, le long de laquelle s'implante le projet, comporte des activités économiques diverses et de l'habitat. Enfin, s'agissant d'un agrandissement, la fonction commerciale est existante et sera renforcée sans altérer l'équilibre des fonctions en présence (création de 422 m² supplémentaires).

Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

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

Il ressort du dossier administratif que le projet ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire applicables au bien. L'extension s'opère in situ sans entamer de terrain vierge de construction. Enfin, le magasin ne se situe dans la périphérie proche du centre de Bertrix mais dans un petit noyau urbanisé.

L'Observatoire constate cependant que le parking est très minéralisé alors que le projet se situe dans une commune rurale. Il recommande de prévoir des bandes moins larges afin de favoriser la plantation d'arbres de deuxième grandeur.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce n'a pas d'objection particulière à formuler par rapport à ce sous-critère. Le projet respecte ce dernier.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que les emplois actuellement exercés sur le site seront maintenus. Le projet (accroissement de 422 m² de SCN) entraînera la création de 3 emplois à temps partiel supplémentaires. Cela semble relativement faible compte tenu du fait qu'il ne s'agit pas de temps

plein et renforce l'actuel déséquilibre entre emplois à temps partiel et temps plein que l'Observatoire a pu constater (cf. ci-dessous), ce sous-critère n'est pas respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce remarque que le projet entraînera, chez Aldi, la création d'emplois à temps partiel exclusivement. Pour Renmans, le projet génèrera un emploi à temps plein et un emploi à temps partiel.

Il ressort du formulaire Logic que, après extension, il y aura 11 emplois à temps partiel et 5 temps pleins. L'audition permet de comprendre que les emplois à temps plein sont essentiellement exercés dans le magasin Renmans alors que chez Aldi il y a une prédominance des emplois à temps partiel. L'Observatoire du commerce estime que cela n'est pas admissible, le nombre d'emplois à temps partiel ne peut excéder le nombre d'emplois à temps plein. Cela n'est pas le cas en l'espèce, ce sous-critère n'est pas respecté selon l'Observatoire du commerce.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet s'insère le long de la rue des Corettes (N884) qui permet de rejoindre le centre de Bertrix ainsi que la N89. Il s'insère à proximité d'habitations et est accessible à pied (trottoirs de qualité) ainsi qu'en vélo mais il n'y a pas de pistes cyclables. Par contre, il y a un arrêt de bus juste en face du magasin.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un environnement bâti qui dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le trafic généré par Aldi est directement reporté sur la rue des Corettes, laquelle dispose d'un gabarit suffisant pour absorber ce flux. En outre, le parking sera réaménagé pour atteindre 77 places. 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

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci 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 d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Bertrix. L'Observatoire recommande que des aménagements soient réalisés pour atténuer l'impact environnemental du

projet (panneaux photovoltaïques, favoriser les systèmes de récupération d'énergie, augmenter les plantations dans la zone parking) et que la société repense sa politique d'emploi.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce