

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.318

SH/CRi

Réf. DGO6 : DIC/GES025/PI/2018-0144

Réf. DGO4 : Fo412/52025/PIC/2018.2

Le 18 juillet 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un établissement de commerce de détail situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Gerpinnes

Brève description du projet

Projet : démolition et reconstruction avec extension d'un magasin Aldi. Actuellement le magasin présente une SCN de 927 m². L'extension sollicitée représente 433 m² de SCN. Le magasin se situe dans un ensemble commercial d'une SCN de 4.225 m².

Localisation : Rue de Bertransart, 44 6280 Gerpinnes (Province de Hainaut)

Situation au plan de secteur : zone d'habitat

Situation au SRDC : le projet ne se situe pas dans une agglomération ni dans un nodule commercial. Il prévoit des achats courants (SCN 1.390 m²). Il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour les achats courants (suroffre).

Demandeur : Aldi Gembloux

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 91, al. 3, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 27 juin 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 25 août 2018

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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 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 l'extension d'un magasin situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 27 juin 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 juillet 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Gerpinnes y a été également invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à étendre un magasin à concurrence de 433 m² de SCN, ce qui lui permettra d'atteindre une SCN totale de 1.390 m² ; que ledit magasin est localisé dans un ensemble commercial existant qui présente une SCN totale de 4.225 m² (sans l'extension projetée) ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants (1.390 m² après extension) et qu'il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour ce type d'achats (situation de suroffre selon le SRDC) ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ni dans un nodule commercial ;

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 ; 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

Le projet vise à démolir un magasin Aldi existant et à le reconstruire tout en étendant la SCN. Le magasin actuel présente une SCN de 927 m², il s'agit de l'agrandir de 433 m² pour atteindre une SCN de 1.390 m².

Le projet s'inscrit dans la stratégie actuelle du groupe Aldi qui consiste à agrandir la SCN de ses magasins. Il ressort par ailleurs de l'audition que les enseignes concurrentes et proches du projet (Colruyt notamment) sont récentes ou ont été rénovées, ce qui incite Aldi à moderniser son implantation de Gerpinnes. Cela est d'autant plus pertinent que ce commerce se situe dans un ensemble commercial vieillissant.

Au niveau de l'offre commerciale, l'Observatoire du commerce considère que l'impact sera faible, le magasin étant en place à Gerpinnes depuis des années.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

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 n'aura pas d'impact en termes de mixité commerciale puisque le magasin est existant. L'offre sera renforcée via l'augmentation raisonnable de la SCN. Le magasin sera modernisé afin de pouvoir se maintenir face à d'autres enseignes alimentaires plus récentes ou plus modernes. Le projet permet de maintenir la mixité existante. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi lequel présente, selon le SRDC, une situation de suroffre. L'Observatoire du commerce précise que, en l'espèce, le projet consiste à étendre un magasin qui est en place depuis des années. Il ne s'agit pas de créer une nouvelle surface mais plutôt de réorganiser (tout en l'étendant de manière raisonnable) un magasin afin qu'il puisse se maintenir et se repositionner par rapport à l'appareil commercial alimentaire de l'endroit. Le projet n'est pas de nature à rompre les équilibres qui sont en place en matière d'offre.

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

2. La protection de l'environnement urbain

- Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet est situé le long de la Chaussée de Philippeville (N5), laquelle est urbanisée du côté où il est implanté. Il s'inscrit dans un contexte fonctionnel mixte. Il y a des commerces puisque le magasin Aldi est situé dans un ensemble commercial composé de 7 cellules (SCN de 4.658 m²). L'Observatoire remarque que des bâtiments résidentiels se développent à l'est et au sud du projet. A une échelle plus large, la N5 est bordée de commerces et d'habitations.

L'Observatoire du commerce souligne par ailleurs que la fonction commerciale est présente, la demande visant à moderniser un magasin existant à l'endroit concerné depuis plusieurs années. Le projet n'aura dès lors pas d'impact sur l'équilibre des fonctions en présence.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

Si ce n'est le plan de secteur, il n'y a pas d'outil d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui soit d'application à l'endroit concerné par la demande. Par ailleurs, le SRDC ne comporte pas (si ce n'est l'état des bassins de consommation) d'éléments d'information par rapport à la commune de Gerpinnes.

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur. La fonction de distribution y est admise moyennant le respect de certaines conditions (article D.II.24 du CoDT). En l'espèce, le projet s'implante dans un ensemble commercial qui borde une zone résidentielle importante. Par ailleurs, le bâtiment et le commerce sont existants, l'objet de la demande consiste à moderniser l'implantation et à l'étendre. Il ressort par ailleurs du dossier administratif que l'ensemble commercial a fait l'objet d'un permis d'urbanisme. La fonction de distribution ne peut être remise en cause à l'endroit concerné, l'équilibre entre les fonctions au sein de la zone d'habitat ayant été examinée dans ce cadre.

L'Observatoire fait remarquer que l'extension correspond à 433 m² de SCN, ce qui n'est pas de nature à mettre en péril la destination principale de la zone compte tenu de la situation de fait. En outre, le projet permet d'améliorer la qualité architecturale du magasin dans un ensemble commercial vieillissant.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le magasin Aldi/Renmans de Gerpinnes occupe actuellement 16 employés, dont 5 à temps plein. Parmi ces emplois, il y en a 7 (3 temps plein et 4 temps partiel) qui sont exercés à la boucherie Renmans. Le supermarché emploie quant à lui 2 temps plein et 7 temps partiel à l'heure actuelle. Avec l'extension, il y aura 1 emploi temps plein et un emploi temps partiel supplémentaires.

L'Observatoire regrette que la proportion des emplois à temps partiel exercés sur le site d'Aldi soit si importante par rapport aux temps plein. Cependant, il ressort de l'audition que le projet permettra de maintenir lesdits emplois, l'objectif étant de pérenniser le magasin. Par ailleurs, durant les travaux, le personnel actuellement occupé dans le magasin sera réaffecté dans les magasins de la chaîne des environs (Philippeville, Couillet, Walcourt). L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le personnel bénéficie de formations et que les travaux d'extension amélioreront les conditions de travail du personnel. Par ailleurs, l'essence même du projet vise à assurer le maintien du magasin sur le long terme (et donc les emplois qui y sont exercés), l'idée étant de se conformer à l'offre plus moderne des alentours.

L'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le site est facilement accessible en voiture car il est localisé le long de la chaussée de Philippeville (N5) reliant Charleroi et sa périphérie sud (Loverval, Somzée, Gerpinnes, etc.). La N5 permet également de rejoindre le ring de Charleroi.

Il ressort du dossier administratif que le projet est accessible en transport en commun. Par contre la N5 semble peu propice aux déplacements à pied ou en vélo (voie rapide sans trottoir ni piste cyclable). Le projet pourrait être accessible via la zone résidentielle qui se développe à l'est et au sud du projet. Cependant, la zone de chalandise va bien au-delà de ce tissu résidentiel (35.158 habitants, cf. p. 30 du volet commercial de la demande).

Quoi qu'il en soit, l'Observatoire s'interroge en ce qui concerne la pertinence de l'application du sous-critère mobilité durable au cas d'espèce, les chalands effectuant leurs achats alimentaires essentiellement en voiture dans ce type de magasin.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, le site est facilement accessible en voiture et peut l'être par les transports en commun. Le projet vise également à agrandir le parking (69 places vers 96 places, cf. formulaire de demande de permis d'urbanisme).

Le magasin est existant et l'extension projetée ne sera vraisemblablement pas de nature à accroître le charroi. Le projet n'aura pas d'impact en termes de mobilité par rapport à la situation existante. L'Observatoire regrette cependant que l'entrée au magasin s'effectue par la rue Bertransart qui est perpendiculaire à la Chaussée de Philippeville. Il estime que cette configuration n'est pas optimale du point de vue de la sécurité. Il n'entend cependant pas remettre en cause le projet par rapport à cet élément dans la mesure où le site commercial est existant et où les alternatives en termes d'accès sont limitées.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet respecte les critères. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet **un avis favorable** en ce qui la démolition et la reconstruction avec extension d'un magasin Aldi dans un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Gerpinnes.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce