

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.377

JH

Le 4 septembre 2018

## Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation des magasins Aldi et Colruyt à Péruwelz

Projet de création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Breve description du projet

---

#### Projet :

Le projet consiste au déménagement d'un magasin Aldi et d'un magasin Colruyt à Péruwelz. Les deux enseignes se regrouperaient pour former un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 2.978 m<sup>2</sup> sur un même site à Péruwelz.

Localisation : Rue Neuve Chaussée 159 à Péruwelz

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte et zone agricole.

#### Situation au SRDC :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats courants. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Péruwelz en situation de suroffre pour ces achats.

Il est localisé dans le nodule commercial de Péruwelz – Neuve Chaussée répertorié comme étant un nodule de soutien de (très) petite ville.

Demandeur : Cobj sprl

**Contexte de l'avis**

---

<u>Saisine</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales.
<u>Référence légale</u> :	Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.
<u>Date de réception du dossier</u> :	7 août 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	10 septembre 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales.

\*\*\*\*\*

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 ; les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégré 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 supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Péruwelz transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 7 août 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a été saisi de la demande en première instance ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 avril 2018 afin d'examiner le projet en première instance ; qu'une audition des représentants du demandeur et de la commune de Péruwelz a eu lieu le 3 avril 2018 ; que le projet n'a pas fondamentalement évolué depuis la demande en 1<sup>ère</sup> instance ;

Considérant que le projet consiste en un déménagement avec agrandissement des magasins Aldi et Colruyt à Péruwelz à quelques centaines de mètres de leur implantation actuelle ; que le projet vise donc une nouvelle implantation commerciale d'un ensemble commercial dont la surface commerciale nette projetée sera de 2.978 m<sup>2</sup> ;

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

Considérant que le formulaire Logic précise que le projet est localisé dans le nodule commercial de Péruwelz – Neuve Chaussée répertorié comme étant un nodule de soutien de (très) petite ville ;

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 :**

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision de ne pas octroyer le permis intégré par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis l'avis suivant :

### **« 1. Examen au regard de l'opportunité générale »**

*L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de déménager et d'agrandir les magasins Aldi et Colruyt actuels tel que prévu par le projet. D'une manière générale, l'Observatoire du commerce constate que le projet favorise légèrement la mixité commerciale, permettra l'embauche de personnel supplémentaire et respecte les recommandations du SRDC.*

### **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 un déménagement avec extension des magasins Aldi et Colruyt à Péruwelz. Ainsi, les deux enseignes totaliseront 2.978 m<sup>2</sup> nets d'offre commerciale alimentaire en situation projetée, le tout quelques centaines de mètres de leur implantation actuelle.*

*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 de Péruwelz. L'extension vise également 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 Péruwelz et est situé au sein du bassin de consommation de Péruwelz pour les achats courants. Le Schéma régional de développement commercial précise que ce bassin de consommation est*

en situation de suroffre pour ces achats. Or, comme précisé ci-dessus, l'offre commerciale du projet existe déjà, le projet consistant essentiellement à améliorer l'accueil du chaland.

L'Observatoire du commerce considère donc que l'agrandissement demandé des surfaces de vente évite le risque de rupture d'approvisionnement de proximité. 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 mixte et en zone agricole au plan de secteur. L'audition du représentant du demandeur permet de comprendre qu'environ un hectare du site du projet est localisé au sein de la zone agricole de Péruwelz. Le demandeur s'engage à ne pas urbaniser cette partie du site et à l'entretenir. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le principe d'une implantation commerciale dans cette zone d'activité économique mixte est conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les faits, cette partie du territoire de Péruwelz est essentiellement dédié aux commerces et services. 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 Péruwelz. 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 Péruwelz d'autant plus que le schéma de développement communal de la commune confirme l'affectation du plan de secteur. Manifestement, les autorités communales estiment que le projet s'insère correctement dans les projets locaux de développement.

Toutefois, l'audition des représentants du demandeur a permis d'apprendre que les deux cellules commerciales qui seront délaissées par Aldi et Colruyt ne connaissent pas actuellement de repreneurs. L'Observatoire du commerce insiste pour qu'une attention particulière soit portée sur la réaffectation de ces bâtiments afin que celle-ci soit cohérente avec les options communales. En effet, la commune émet clairement l'intention que ces espaces commerciaux soient réoccupés par des commerces en complémentarité avec l'offre commerciale de l'hypercentre tout en sachant que la rue Neuve Chaussée constitue une porte d'entrée de la ville de Péruwelz.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré mais suggère que le demandeur introduise une modification de la nature commerciale des cellules délaissées pour que ces dernières soient cohérentes avec les options communales.

## **3. La politique sociale**

- La densité d'emploi

Vingt-trois personnes sont actuellement occupées dans le supermarché Colruyt de Péruwelz, dont vingt à temps plein. Vingt-deux personnes sont employées chez Aldi et Renmans, dont neuf à temps plein. Le déplacement avec extension de ces unités permettrait de créer immédiatement neuf postes, dont six à temps plein

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

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

*Le projet est porté afin de maintenir ces activités sur le long terme à Péruwelz de telle sorte que l'Observatoire du commerce considère que les emplois maintenus et créés le sont dans une optique de long terme. Par ailleurs, l'audition des représentants du demandeur a permis d'apprendre que les conditions de travail du personnel seront améliorées via une nouvelle logistique et de nouveaux espaces de stock. Ce sous-critère est dès lors rencontré.*

**4. La contribution à une mobilité durable**

- *La mobilité durable*

*Les supermarchés sont très facilement accessibles par les milliers de consommateurs que contient leur aire de marché. En effet, la rue Neuve Chaussée, soit la N60, est l'axe de traversée historique de la frontière française à la Flandre orientale, en traversant la province du Hainaut de Péruwelz aux portes de Ronse (Renaix).*

*C'est un axe hyper fréquenté par les très nombreux habitants des communes de Péruwelz, de Leuze-en-Hainaut, de Frasnes-lez-Anvaing qu'il traverse, sans compter ceux des communes limitrophes.*

*La N60 est bordée de pistes cyclables de chaque côté.*

*Le site est également facilement accessible par les transports publics. Une ligne des bus du TEC Hainaut parcourt en effet logiquement la N60 : la ligne 86A Leuze-en-Hainaut/Blaton/Péruwelz. Le site se situe entre les arrêts de bus suivants :*

- ✓ *Roucourt Chemin de Roucourt au nord ;*
- ✓ *Péruwelz Canal au sud.*

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

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

*Comme écrit ci-dessus, le site du projet est très facilement accessible. Les supermarchés seraient par ailleurs dotés :*

- ✓ *Pour les automobilistes, de parkings cumulant 268 emplacements à ciel ouvert ;*
- ✓ *Dont 7 emplacements pour les personnes à mobilité réduite ;*
- ✓ *De vastes emplacements particuliers sécurisés pour les vélos et les motos.*

*La mise en œuvre du site projeté ne pourrait par conséquent causer aucune nuisance pour le voisinage en termes de fréquentation et de stationnement.*

*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.

L'Observatoire du commerce insiste néanmoins pour qu'une attention particulière soit portée sur la réaffectation des bâtiments actuellement occupés par Aldi et Colruyt afin que celle-ci soit cohérente avec les options communales.

### 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'implantation d'un ensemble commercial à Péruwelz. »

Considérant que l'Observatoire a pris connaissance du dossier de recours ; qu'il a analysé avec attention les arguments avancés par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué ; que le refus est essentiellement motivé par des critères commerciaux ; que le fonctionnaire délégué est favorable au projet ; que le projet n'a pas évolué depuis l'analyse en première instance ;

Considérant que l'Observatoire du commerce réitère l'avis précédemment émis et reproduit ci-dessus ;

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'implantation d'un ensemble commercial à Péruwelz.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce