

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.464

JH

Réf. DGO6 : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-0046/LET094/Aldi – Leuze-en-Hainaut/demande d'avis

Le 6 novembre 2018

Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce Aldi à Leuze-en-Hainaut

Projet de création d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

La présente demande a pour objet l'implantation d'un supermarché Aldi (assorti d'une boucherie Renmans) dans la ville de Leuze-en-Hainaut. Elle sera suivie d'une deuxième demande portant sur l'affectation résidentielle de la partie inoccupée des lieux.

La surface commerciale nette du projet est portée à 1.394 m² pour Aldi et 39 m² pour Renmans.

Localisation : Rue du Bois Blanc 30 à Leuze-en-Hainaut

Situation au plan de secteur : Zone de services publics et d'équipements communautaires

Situation au SRDC :

Une offre d'achats courants est envisagée. La commune de Leuze-en-Hainaut est située dans le bassin de consommation de Tournai pour ces achats. Le SRDC indique qu'il y a une sous offre dans les catégories d'achats courants pour le bassin de Tournai.

Il ressort du formulaire « Logic » que le projet se situe dans le nodule de Leuze-en-Hainaut – Centre, classé comme un centre de petite ville.

Demandeur : Proneservim

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> :	12 octobre 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	17 novembre 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 Ier 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 commerce alimentaire d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Leuze-en-Hainaut transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 12 octobre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a été saisi de la demande d'avis en 1^{ère} instance ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 juin 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants des demandeurs et de la commune de Leuze-en-Hainaut a eu lieu le 20 juin 2018 ; que les représentants des requérants, du demandeur et de la commune de Leuze-en-Hainaut ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un supermarché Aldi-Renmans d'une surface commerciale nette de 1.433 m² à Leuze-en-Hainaut ;

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

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet au sein du nodule commercial de Leuze-en-Hainaut - Centre répertorié par le SRDC comme étant un centre de 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 qu'un tiers a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision d'octroyer sous conditions 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 d'implanter un commerce alimentaire Aldi-Renmans tel que prévu par le projet. Il apprécie que le projet évite la création d'une friche communale au cœur de Leuze-en-Hainaut et qu'il ait été réfléchi en concertation avec les autorités communales et régionales.

Le projet permet également de réduire l'évasion commerciale d'une partie de la clientèle d'Aldi vers les communes périphériques répondant ainsi au critère de mobilité durable.

D'un point de vue urbanistique toutefois, l'Observatoire du commerce émet quelques réserves ; notamment sur le fait que le projet n'est pas relié au bâti existant et au reste du quartier dans lequel il s'implante. Ainsi, le projet ne comporte pas véritablement des caractéristiques urbaines alors qu'il se localise au centre-ville.

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 à créer un supermarché Aldi-Renmans d'une surface commerciale nette de 1.433 m² à Leuze-en-Hainaut.

L'audition des représentants du demandeur a permis d'apprendre que cette ville de 14.000 habitants ne dispose vraisemblablement que d'une seule surface commerciale alimentaire hard-discount à l'heure actuelle. Le projet favorisera donc l'accès à un nouveau prestataire de service dans ce secteur spécifique ce qui devrait aider à développer une offre commerciale plus variée.

L'Observatoire du commerce estime que le projet est globalement positif au niveau de la mixité commerciale à Leuze-en-Hainaut. 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 Leuze-en-Hainaut et est situé au sein du bassin de consommation de Tournai pour les achats courants. Le Schéma régional de développement commercial précise que ce bassin de consommation est en situation de sous offre pour ces achats.

L'Observatoire du commerce considère que l'offre commerciale d'Aldi-Renmans répond à cette situation de sous offre.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce constate que la démographie à Leuze-en-Hainaut croît plus vite qu'au niveau de son arrondissement ou de sa province. Cette commune est et reste attractive d'où l'intérêt de proposer un commerce alimentaire de proximité en son centre.

L'audition du représentant du demandeur a également permis d'apprendre que l'enseigne Aldi était présente dans toute la région autour de Leuze-en-Hainaut. Ces magasins Aldi périphériques accueillent manifestement une part importante de leur clientèle en provenance de Leuze-en-Hainaut. Au vu de ce constat, il apparaît évident que le développement de ce projet à Leuze-en-Hainaut répondra à une situation actuelle de rupture d'approvisionnement de proximité pour les habitants.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère donc que le projet 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 de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur. L'audition du représentant du demandeur et de la commune a permis d'apprendre qu'Aldi a entrepris toutes les démarches et concertations nécessaires en vue de pouvoir développer le projet en dérogation au plan de secteur. Ainsi, il ressort des différents échanges constructifs avec les autorités :

- ✓ qu'il y a à Leuze une suroffre d'espaces communautaires au plan de secteur ;
- ✓ que les zones de services publics et d'équipements communautaires définis au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz, approuvé le 24/07/1981, ne correspondent plus à la réalité du terrain ;
- ✓ que la législation en vigueur permet l'érection de bâtiments communautaires dans toutes les zones urbanisables du plan de secteur ;
- ✓ que le terrain concerné par la demande n'est répertorié en zone communautaire au plan de secteur que parce que l'endroit était occupé -lors de l'élaboration du plan de secteur- par un hôpital construit dans les années 1950, fermé lors de la restructuration des hôpitaux dans les années 80-90, occupé ensuite partiellement jusque 2017 par l'administration du CPAS et par un home du CPAS de 27 lits. L'administration et les 2 homes du CPAS ont été réunis fin 2017 sur un même site, sis rue Tour-Saint-Pierre, pour créer des économies d'échelle et aussi parce que le site de la rue du Bois Blanc était vétuste et contenait de l'amiante ;
- ✓ que ce bâtiment n'a aucun avenir de reconversion, d'autant plus qu'il contient de l'amiante et que sa démolition par Aldi permet un assainissement ;
- ✓ que l'absence de projet entrainera la création d'un chancre que ni le CPAS ni la commune ne sont capables d'assumer financièrement (assainissement, démolition...)

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce considère donc que le projet sera compatible avec le plan de secteur.

Au niveau de l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, le projet constitue la première phase d'un ensemble plus vaste consistant dans sa deuxième phase à développer la fonction résidentielle. L'audition de représentant du demandeur a permis d'apprendre que cette phase visait la construction de 24 appartements.

L'Observatoire du commerce apprécie que le projet soit mixte. Il émet toutefois une réserve car il n'y a à ce stade aucune garantie que le développement de l'immobilier résidentiel sur le site voit le jour. Ainsi, le projet est et reste aujourd'hui un projet strictement commercial.

Par ailleurs, le projet se localise à proximité immédiate du centre-ville au sein d'un quartier essentiellement résidentiel ce qui paraît opportun pour un commerce alimentaire de proximité.

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 Leuze-en-Hainaut. 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 Leuze-en-Hainaut. Les autorités communales soutiennent pleinement le projet. En effet, il permet d'éviter le développement d'un chancre au cœur de la ville. L'ancien bâtiment occupé par le CPAS est vide et sa réaffectation ne paraît pas possible ; notamment parce qu'il contient de l'amiante et que son architecture ne répond pas aux normes actuelles.

Il ressort de l'audition du représentant du demandeur qu'Aldi rachètera 2/3 du site (le 1/3 restant sera racheté manifestement par Thomas & Piron pour le développement des appartements). Aldi prendra également à sa charge la démolition du bâtiment et l'assainissement du terrain.

Malgré une localisation optimale et la réaffectation d'une friche communale, l'Observatoire du commerce regrette que le projet ne soit pas davantage relié au bâti existant et à son quartier. Alors qu'il s'implante en centre-ville, il comporte toutes les caractéristiques d'un bâtiment commercial périphérique. D'un point de vue urbanistique, l'Observatoire considère que le projet mériterait une meilleure intégration dans son quartier.

En pesant les aspects positifs et négatifs, l'Observatoire du commerce considère que le projet constitue cependant un plus indéniable pour Leuze-en-Hainaut. Globalement, il s'insère correctement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Leuze-en-Hainaut. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Avec l'arrivée d'Aldi-Renmans, 26 personnes seront engagées.

Aldi compte employer 16 personnes dont 3 seraient occupées à temps-plein. Pour Renmans, 10 personnes seraient engagées dont 8 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*

Les emplois créés seront exercés dans un bâtiment flambant neuf, doté de surfaces de stockage suffisamment grandes pour pouvoir y travailler en toute sécurité et de locaux sociaux confortables. L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le supermarché se trouvera au cœur de la section centrale de la commune, le long de la rue du Bois Blanc, qui donne directement sur le plus important giratoire de la commune le long de la N7, le rond-point de la Croix au Mont. Dans ce noyau d'habitat, le supermarché sera très facilement accessible par les quelques quinze mille consommateurs que contient son aire de marché.

En matière de mobilité durable, la présence d'Aldi dans l'appareil commercial leuzois sera de nature à éviter à sa clientèle locale d'avoir à se déplacer vers les autres entités du Hainaut occidental dotées d'un point de vente.

Le site est également facilement accessible par les transports publics. Le site se situe entre les arrêts de bus suivants :

- ✓ *l'arrêt Leuze Rond-Point au nord ;*
- ✓ *l'arrêt Leuze SNCB (gare) au sud ;*
- ✓ *l'arrêt Les Joncs en face du site (est).*

Ces arrêts permettent d'emprunter les lignes 86A, 86B, 86C et 95 des TEC Hainaut.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce considère que le projet constitue un commerce de proximité facilement accessible par des moyens alternatifs autre que la voiture. De plus, il évite l'évasion commerciale en voiture des clients d'Aldi vers les communes limitrophes. Ce sous-critère est donc rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Comme écrit ci-dessus, le site du projet est facilement accessible par différents moyens de locomotion, y compris la voiture.

Le supermarché sera par ailleurs doté :

- ✓ *pour les automobilistes, d'un parking de 93 emplacements à ciel ouvert ;*
- ✓ *4 emplacements pour les personnes à mobilité réduite ;*
- ✓ *De vastes emplacements particuliers sécurisés pour les vélos et les motos.*

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 et émet donc 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 l'implantation d'Aldi-Renmans à Leuze-en-Hainaut ».*

5. Avis sur recours

Considérant que l'Observatoire a pris connaissance du dossier de recours ; que le projet n'a pas évolué depuis l'analyse en première instance ; qu'il a analysé avec attention les arguments avancés par les représentants du demandeur, de la commune et de la requérante ;

Considérant que l'Observatoire du commerce réitère son analyse en ce qui concerne le sous-critère relatif à la mixité commerciale ; qu'il note tout de même que, depuis l'analyse en première instance, la commune dispose à proximité immédiate du projet d'un commerce Lidl, surface commerciale alimentaire hard-discount tout comme Aldi ; que par ailleurs un commerce alimentaire Carrefour Market est actuellement en construction sur le territoire communal ;

Considérant que l'Observatoire du commerce ne réitère pas son avis en ce qui concerne le sous-critère relatif au risque de rupture d'approvisionnement de proximité ; qu'en effet, il constate, depuis l'analyse en première instance, que la commune de Leuze-en-Hainaut dispose d'un appareil commercial enrichi dans la distribution alimentaire avec notamment l'arrivée de Lidl et la construction actuelle d'un Carrefour Market (en plus de la présence d'un Colruyt et d'un Match) ; que les chalands disposent à Leuze-en-Hainaut d'un large choix en matière d'achats courants ; que le projet ne viendrait dès lors pas combler une situation locale de sous offre commerciale pour les achats alimentaires ; qu'il risque au contraire d'engendrer un déséquilibre et donc un déclin de l'activité commerciale sur le territoire communal ; que le projet risque de créer une rupture d'approvisionnement de proximité ; que, dès lors, ce sous-critère n'est pas rencontré ;

Considérant que l'Observatoire du commerce réitère son avis concernant le critère relatif à la protection de l'environnement urbain ; que l'Observatoire comprend l'enjeu et l'opportunité du projet pour la commune ; que l'absence de projet entrainera la création d'un chancre en ville ; que l'Observatoire du commerce regrette néanmoins que le projet ne soit pas global, le permis demandé ne concernant pas la construction des logements ; qu'à ce stade, aucune garantie n'existe sur le fait que le développement de l'immobilier résidentiel sur le site voit le jour ; que malgré une localisation optimale et la réaffectation d'une friche communale, l'Observatoire du commerce regrette que le projet ne soit pas davantage relié au bâti existant et à son quartier ; qu'il comporte toutes les caractéristiques d'un bâtiment commercial périphérique alors qu'il s'implante en ville ; que d'un point de vue urbanistique, l'Observatoire considère que le projet mériterait une meilleure intégration dans son quartier ; qu'au final, en pondérant les aspects positifs et négatifs du projet, l'Observatoire du commerce estime que ce critère est rencontré ;

Considérant que l'Observatoire du commerce ne réitère pas son avis en ce qui concerne le critère relatif à la politique sociale ; qu'à la lumière des éléments apportés lors de l'audition des représentants de la requérante, l'Observatoire du commerce comprend que la majorité des emplois exercés au sein du commerce Aldi le seront à temps partiel ; que cela ne constitue pas une garantie de qualité des emplois projetés ; qu'en ce qui concerne la boucherie Renmans, la majorité des emplois créés le seront à temps pleins ; que, néanmoins, l'Observatoire du commerce craint que la création de ces emplois se réalisent au détriment de ceux actuellement exercés au sein de 4 boucheries de la zone de chalandise de Renmans ; qu'en termes de densité de l'emploi, l'Observatoire du commerce constate que le projet générera un total de 18.5 équivalent temps plein pour une surface commerciale nette de 1.433 m² ;

qu'autrement dit, le projet générera 12.9 équivalent temps plein pour 1.000 m² de surface commerciale nette ; que ce nombre est largement inférieur à l'évolution désirée par le Schéma Régional de Développement Commercial à l'horizon 2025 (22 emplois/1.000 m²) ; qu'au final, l'Observatoire du commerce considère que ce critère n'est pas rencontré ;

Considérant que l'Observatoire du commerce ne réitère pas son avis en ce qui concerne le critère relatif à la contribution à une mobilité durable ; qu'à la lumière des éléments apportés lors de l'audition des représentants de la requérante, l'Observatoire du commerce constate que la mobilité douce (ped et vélo) dans le quartier où s'implante le projet est particulièrement difficile (trottoirs en mauvais état et assez étroits, aucune piste cyclable) ; que le dimensionnement du parking laisse à penser qu'une majorité de chalands se déplaceront en voiture ; que l'accessibilité automobile pourrait s'avérer problématique vu le dimensionnement actuel des voiries et la surcharge de trafic générée par le projet ; que la commune devra sans doute effectuer des travaux de sécurisation à certains carrefours et qu'actuellement aucune charge d'urbanisme n'est prévue à cet égard ; qu'au final, l'Observatoire du commerce considère que ce critère n'est pas rencontré ;

Considérant qu'au vu de l'ensemble de ces éléments l'Observatoire ne réitère pas son avis du 20 juin 2018 ; qu'il estime que le projet n'est pas opportun tel qu'actuellement prévu ; que l'évaluation globale du projet est négative au regard des 4 critères de délivrance ;

L'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur le projet de création d'un commerce Aldi-Renmans à Leuze-en-Hainaut.

En vertu de l'article 8, §1er, alinéa 2 de l'AGW 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, il est prévu qu'à défaut d'unanimité, l'avis reproduise les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux. A cet égard, deux membres sont favorables au projet tel que prévu par le demandeur. Ces derniers réitèrent l'avis émis en première instance le 20 juin 2018. Ils considèrent que le projet permet à la commune d'éviter le développement d'un chancre en ville. Ils insistent sur le fait que le projet ne se développe non pas en périphérie mais bien dans un quartier d'habitations du centre-ville. Ils notent que, malgré la présence d'un commerce Lidl à proximité du projet, la présence d'Aldi permettra aux chalands de Leuze-en-Hainaut d'avoir un choix plus varié dans une offre alimentaire hard-discount.

En termes de politique sociale, les deux membres estiment que la proportion élevée d'emplois à temps partiel chez Aldi ne permet pas de les qualifier d'emplois de faible qualité. Par ailleurs, ils considèrent que la densité d'emploi recommandée dans le Schéma Régional de Développement Commercial ne tient pas compte des spécificités de certains secteurs commerciaux dont les supermarchés.

Enfin, au niveau de l'accessibilité, il n'y a pas de pistes cyclables comme c'est généralement le cas dans les quartiers d'habitations des petites et moyennes villes. Les deux membres estiment également que les trottoirs sont bien dimensionnés. Par ailleurs, comme pour tous les commerces alimentaires, il y a une obligation légale d'avoir un minimum de parking.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce