CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 112

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

Avis adopté le 20/09/2019

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 29
coralie.rigo@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Extension d'un supermarché alimentaire.
Localisation :	Chaussée Paul Houtard, 134 7100 La Louvière (Province de Hainaut)
Situation au plan de secteur :	Zone d'habitat et zone d'activité économique industrielle
Situation au SDC :	Zone d'habitat à caractère urbain et zone d'activité économique à caractère industriel
Situation au SRDC :	Agglomération de La Louvière, nodule d'Houdeng (nodule de proximité). Le projet prévoit des achats courants. Il se situe dans le bassin consommation de La Louvière pour ce type d'achats (sous offre).
Demandeur :	Aldi Gembloux S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
Date de réception de la demande d'avis :	29/08/2019
Échéance du délai de remise d'avis :	27/09/2019
Référence légale :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Autorité compétente :	Collège communal de La Louvière

REFERENCES ADMINISTRATIVES

Nos Références :	OC.19.112.AV SH
DGO6 :	DIC/LAE022/2019-0095
DGO4 :	F0412/55022/PIC/2019.3
Commune :	G6/SL/2019/S 19287

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 supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 29 août 2019 ;

Considérant que, en application de l'article 23 du règlement d'ordre intérieur, l'Observatoire du commerce a analysé le projet au travers d'une procédure écrite et ce, de manière exceptionnelle et pour des raisons organisationnelles ;

Considérant que le projet vise à étendre un supermarché Aldi à concurrence de SCN d'environ 400 m² ; que, actuellement, le magasin présente une SCN d'un peu plus de 1.000 m² ; que la SCN finale projetée est d'environ 1.440 m² ;

Considérant que le projet est situé dans l'agglomération de La Louvière au SRDC, lequel met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci dans les termes suivants :

Forces	**Faiblesses**
Présence de quelques concepts performants permettant à l'agglomération de maintenir une certaine compétitivité vis-à-vis des agglomérations voisines	Déséquilibre spatial de l'offre avec un centre principal qui n'est plus le moteur commercial de l'agglomération et qui perd de son attractivité Étroitesse et faible dynamisme du marché (profil sociodémographique peu favorable et proximité des autres agglomérations) Déclin prononcé des centres secondaires et des nodules de proximité

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour l'agglomération de La Louvière : « *Maintenir les deux nodules centre et centre commercial comme lieux privilégiés du développement du commerce de détail, et particulièrement pour le léger* » ;

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, le projet se situe dans le bassin de consommation de La Louvière et que le SRDC y indique une situation de sous offre ;

Considérant que le projet se situe dans le nodule commercial d'Houdeng qui est repris en tant que nodule de proximité au SRDC ; que ce dernier effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Espace commerçant de petite taille centré (ou recentré) sur une activité de proximité, localisé en milieu urbain dense à très dense, doté d'une accessibilité en transport en commun le plus souvent bonne et caractérisé par une dynamique relativement faible	Pour conserver leur fonction fondamentale de proximité une intervention publique ciblée s'avère parfois nécessaire notamment en réalisant une investigation détaillée afin de dégager des pistes d'actions de maintien voire de relance de l'activité commerciale

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat et en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur ;

Considérant que le projet est concerné par un schéma de développement communal (zone d'habitat à caractère urbain et zone d'activité économique à caractère industriel) ;

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, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à étendre un supermarché Aldi situé à La Louvière. L'Observatoire du commerce remarque des divergences entre les documents qui lui ont été fournis en ce qui concerne les surfaces commerciales nettes. Cela n'est pas de nature à influer sur l'analyse du dossier, l'écart observé étant faible. Ainsi, le projet vise la création d'environ 400 m² de SCN pour atteindre une SCN totale d'environ 1.440 m².

S'agissant d'une extension raisonnable d'un magasin existant et ce, dans un milieu urbain dense, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné. Il constate par ailleurs que le projet améliore la sécurité interne du parking grâce à la création d'un accès particulier pour les livraisons. Par contre, il en découle la suppression d'un nombre conséquent d'arbres. Il convient de pallier cette suppression au travers de la pose d'un écran végétal anti-bruit. Ce dernier permettra également d'atténuer les nuisances à l'égard des riverains.

Note de minorité :

Deux membres estiment que l'aménagement d'un accès distinct pour les livraisons a pour effet de déplacer le conflit de circulation sur la rue Alfred Schelfaut ce qui à terme pourrait nécessiter une intervention à charge de la collectivité. Pour l'un de ces membres cet aspect n'est cependant pas de nature à remettre en cause l'opportunité générale du projet du projet à l'endroit concerné.

L'autre membre estime au surplus que le projet engendre une minéralisation quasi totale de la parcelle et ce, au détriment du cadre de vie des habitants voisins. Cette minéralisation induit l'abattage de nombreux arbres. Aucune compensation sérieuse n'est envisagée afin de réduire tant l'impact sur les riverains ainsi que sur le tissu végétal. Ce membre considère que le projet n'est pas abouti et qu'il doit être revu pour être admissible à l'endroit concerné.

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

Le projet concerne une extension raisonnable d'un magasin existant. L'agrandissement projeté s'inscrit dans le cadre de l'amélioration que la chaine entend approter à ses magasins. Il n'y aura pas d'impact majeur du projet sur l'appareil commercial de La Louvière. En conclusion, l'extension préserve la mixité commerciale en place dans cette partie de la commune de La Louvière ce qui implique que le projet respecte ce sous-critère.

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

Le magasin est existant et localisé le long d'un axe de pénétration en direction du centre de La Louvière. Il est situé dans un tissu urbain dense et vise à assurer des besoins de proximité (achats alimentaires). L'extension de ce magasin permet d'améliorer l'approvisionnement de proximité dans un bassin en situation de sous offre pour les achats alimentaires au SRDC. Au niveau communal, on dénombre beaucoup de supermarchés. Celui qui est concerné par la demande se situe à Houdeng-Goenies qui consiste un noyau d'habitat densément peuplé de la commune de La Louvière. En outre, les caractéristiques socio-économiques (revenus faibles) montrent que ce magasin alimentaire discount permet de répondre aux besoins de la population locale.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. 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 se situe dans un contexte urbain dense qui présente une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services). S'agissant d'une extension d'un magasin existant, la fonction commerciale est présente sur les lieux. L'agrandissement représente environ 400 m² ce qui n'est pas de nature à altérer l'équilibre des fonctions qui est en place. 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

Ainsi que cela a déjà été mentionné, le projet se situe dans un milieu urbain dense et vise à répondre aux besoins alimentaires en achats courants. Il s'agit de renforcer de manière raisonnable une offre commerciale en achats courants et non d'initier une nouvelle polarité commerciale. Le magasin se situe d'ailleurs dans un nodule commercial au SRDC qui est classé en tant que nodule de proximité.

L'Observatoire du commerce regrette que l'implantation proposée implique un abattage d'arbres conséquent. Il estime qu'il convient d'atténuer cet impact par la pose d'un mur anti-bruit végétal. Pour autant que cette condition soit respectée, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

> Note de minorité :
>
> Un membre considère que le projet ne propose pas de mesures suffisantes afin de compenser l'impact de la suppression d'une bonne partie de l'écran végétal arrière existant pour y faire une aire de manœuvre. Il estime de plus que la minéralisation de la parcelle est excessive et que l'extension a pour effet de ceinturer les habitations existantes en bordure de la rue Schelfaut de parkings et d'aires de circulation. Ce projet ne tient manifestement pas compte du cadre de vie existant alors qu'il s'agit de l'un des objectifs de ce sous-critère. Ce membre conclut que le projet ne respecte pas ce sous-critère et que ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande[1].

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet d'extension du magasin Aldi induira la création d'un emploi à temps plein et de 2 à temps partiel. Au total, il y aura, pour la cellule Aldi, 5 emplois à temps plein et 16 à temps partiel.

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère n'est pas compromis.

[1] « *concrètement, on évalue l'insertion locale de l'implantation en comparant l'ampleur du projet par rapport à son environnement urbain. Le but est d'anticiper l'impact du projet commercial sur le cadre de vie existant* », SPW, vade-mecum, *Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 85.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, le nombre de travailleurs à temps plein sera de 5 et de 16 à temps partiel après les travaux. L'Observatoire peut admettre qu'un emploi exercé à temps partiel n'est pas forcément un emploi de mauvaise de qualité. En l'espèce, le dossier détaille le type de temps partiel qui seront exercés et constate qu'il s'agit essentiellement de 3/4 temps ou de 4/5 temps. En outre, les travaux d'agrandissement permettront d'améliorer l'environnement de travail (surface nette plus confortable, amélioration des espaces de stockage). L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

L'Observatoire du commerce constate que le projet se situe dans un milieu urbain caractérisé par une prédominance d'immeubles résidentiels essentiellement implantés en ordre continu. Le supermarché est donc accessible à pieds mais également en vélo ou en bus (plusieurs lignes) et en modes doux (pieds, vélo). Le magasin est évidemment joignable en voiture car implanter le long d'un axe structurant. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

S'agissant d'une extension in situ, le commerce bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. L'extension est négligeable et n'induira vraisemblablement pas un excédent de charroi par rapport à la circulation actuelle. L'Observatoire remarque par ailleurs que le projet prévoit un accès spécifique pour les livraisons à l'arrière du bien ce qui permet d'améliorer la mobilité interne du parking. L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

Note de minorité :

Actuellement, l'organisation du parking implique des difficultés internes en site privé (interactions entre clients et camions de livraison). Deux membres estiment que la création d'un accès spécifique pour les camions à l'arrière du site permet de résoudre ce problème. Par contre, cette option a pour effet de déplacer le conflit de circulation sur la rue Alfred Schelfaut ce qui, à terme, pourrait nécessiter une intervention à charge de la collectivité (manœuvre sur le domaine public). Ces membres estiment donc que ce sous-critère n'est pas respecté. Pour l'un d'entre eux, ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

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 que lesdits critères sont respectés. L'Observatoire du commerce émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

Un membre ne partage pas cette analyse. Il a estimé que le projet ne respecte pas le critère de protection de l'environnement urbain ni celui de la mobilité durable. Il émet par conséquent une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne le principe d'étendre la surface commerciale in situ. Il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** pour l'extension d'un magasin d'une SCN inférieure à 2.500 m² à La Louvière. Il impose qu'un mur végétal anti-bruit soit posé à l'arrière du site.

Note de minorité :

Un membre a estimé que le projet n'était pas suffisamment abouti. Aucune compensation sérieuse ou réflexion n'a été menée afin d'amoindrir l'impact de ce projet sur les riverains. De plus, le projet implique une minéralisation quasi totale de la parcelle avec une suppression importante d'arbres. Enfin, il est susceptible d'engendrer des difficultés en termes de circulation sur la rue Alfred Schelfaut. En conclusion, ce membre est défavorable en ce qui concerne l'extension d'un magasin d'une SCN inférieure à 2.500 m² à La Louvière telle qu'elle est proposée.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce