

## AVIS n° 2

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Chimay

Avis adopté le 16/01/2019

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition-reconstruction d'un magasin Aldi avec extension de la SCN à hauteur de 545 m <sup>2</sup>
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Couvin, 63 6460 Chimay (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté
<u>Situation au SRDC :</u>	Bassin de consommation de Chimay (sous offre). Selon Logic, le projet se situe dans le nodule Chaussée de Couvin (nodule de soutien de (très) petite ville
<u>Demandeur :</u>	Aldi Gembloux

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire technique, fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	20/12/2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	18/01/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Chimay

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/CHY016/PI/2018-0160
<u>DGO4 :</u>	F0412/56016/PIC/2018.1
<u>DGO3 :</u>	D3400/56016/RGPED/2018/6/GP/sd – PE
<u>Commune :</u>	45415

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 démolition-reconstruction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> avec extension de la SCN transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 20 décembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 9 janvier 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Chimay y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise notamment à étendre, après démolition-reconstruction, la SCN d'un magasin alimentaire à concurrence de 545 m<sup>2</sup> ; que, in fine, le commerce atteindra une SCN totale de 1.400 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet prévoit un accroissement des achats alimentaires ; que Chimay se situe dans le bassin de consommation de Chimay pour ce type d'achats et que le SRDC y indique une situation de sous offre ;

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

Considérant que, selon le formulaire Logic, le projet se situe dans le nodule commercial de Chimay – Chaussée de Couvin, lequel est repris en tant que nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC établit les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	<p>Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville</p> <p>Éviter ce type de développement au sein des agglomérations</p> <p>Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération »</p>

	Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes
--	--

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat et en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur ;

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'OPPORTUNITE GENERALE**

Le projet consiste à démolir un magasin Aldi existant pour ensuite le reconstruire tout en étendant la surface commerciale nette à hauteur de 545 m<sup>2</sup>. En définitive, le supermarché présentera une SCN totale de 1.400 m<sup>2</sup>.

Il est rappelé lors de l'audition qu'une première demande de permis concernant ce magasin a été introduite. Il s'agissait au départ d'édifier un nouveau bâtiment derrière celui qui était occupé par Aldi, ce dernier étant maintenu et potentiellement affecté à de l'équipement de la personne. La procédure a conduit à un refus tacite, la commune ne s'étant pas prononcée endéans les délais impartis. Le demandeur n'a pas fait usage de son droit de recours et a réintroduit une nouvelle demande.

L'Observatoire du commerce avait été consulté lors de l'instruction de cette demande (cf. doc. OC/17/AV.119). Il avait remis un avis défavorable pour plusieurs raisons (implantation du nouveau bâtiment en arrière zone et peu visible à partir de l'espace public, usage peu parcimonieux du sol, création d'un ensemble commercial, implantation d'un commerce d'équipement de la personne en dehors du centre-ville) et préconisait une extension du bâtiment existant. L'Observatoire du commerce apprécie que le projet ait été remanié dans le sens d'un agrandissement de l'existant. Il estime qu'à présent le projet est opportun à l'endroit concerné (magasin présent, réutilisation de l'existant, modernisation dans le cadre de la politique de développement commercial de la chaîne, sous offre en termes d'achats alimentaires dans le bassin de consommation de Chimay).

## **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**

Aldi n'est pas la seule surface alimentaire présente à Chimay, il y a également AD Delhaize, Lidl et Match. La diversité de l'offre alimentaire existe. Par ailleurs, il y a d'autres commerces le long de la Chaussée de Couvin (Hubo, Action).

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne sera pas de nature à altérer cette mixité commerciale puisqu'il consiste à agrandir un magasin qui est déjà installé sur la commune de Chimay et que l'extension est raisonnable en termes de mètres carrés créés.

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

A nouveau, l'Observatoire du commerce ne peut que conclure que ce sous-critère est respecté. En effet, l'offre commerciale est améliorée puisque l'extension sollicitée est raisonnable. Cette dernière est envisagée consécutivement à l'évolution des besoins des consommateurs et de l'offre des concurrents (le magasin Lidl a été récemment étendu selon ce qui a été dit lors de l'audition). Par ailleurs, s'agissant d'un commerce alimentaire proche du noyau de Chimay, l'Observatoire du commerce estime que le magasin Aldi propose une offre de proximité. Enfin, le SRDC indique que Chimay se trouve dans le bassin de consommation de Chimay pour les achats alimentaires et que celui-ci présente une situation de sous offre. La commune de Chimay est considérée comme moyennement équipée et éloignée d'autres polarités. Le projet permet de répondre à ces faiblesses.

### **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 s'implante dans un nodule commercial, le long de la rue de la Chaussée de Couvin. Il se situe dans un environnement mixte caractérisé par la présence de plusieurs commerces, de bâtiments résidentiels. Il est par ailleurs localisé en bordure du centre de Chimay, le long d'un axe de pénétration en direction de celui-ci. Il s'agit d'une implantation logique pour une grande surface alimentaire.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

Le projet est implanté en zone d'habitat au plan de secteur et est en adéquation avec les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de soutien de (très) petite ville.

L'Observatoire apprécie que le projet envisage une démolition-reconstruction plutôt que l'édification d'un nouveau bâtiment sur une surface non urbanisée.

Compte tenu des éléments déjà pointés ci-dessus (proximité du centre, extension raisonnable d'un magasin existant, éloignement des polarités qui nécessite le développement d'un appareil spécifique pour Chimay), l'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif que l'extension du magasin Aldi engendrera une augmentation de 1 emploi à temps plein et de 3 emplois à temps partiel. Au total, le magasin occupera 12 personnes (3 temps plein et 9 temps partiel). Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère. Il constate cependant l'importante proportion de travailleurs à temps partiel.

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

L'Observatoire du commerce adhère aux arguments qui sont développés dans le dossier administratif par rapport à ce sous-critère. Il en conclut que ce dernier est respecté.

## **2.4. La contribution à une mobilité durable**

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet est facilement accessible en voiture car il est situé le long de la Chaussée de Couvin (N99) qui constitue un axe de pénétration vers le centre de Chimay. Le site est également accessible en bus (via la ligne 60/1). 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 (localisation du projet le long d'un axe de circulation, configuration du projet). Il est vraisemblable que la majorité des chalands se déplacent vers le magasin en voiture pour y faire leurs achats.

### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le site est facilement accessible en voiture ainsi que cela a été mentionné ci-dessus. Il dispose d'un parking de 107 places. Le projet s'insère dans un contexte bâti existant (extension d'un magasin) ce qui implique que des interventions spécifiques pour son accessibilité ne sont pas nécessaires.

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

### 3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

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 la grande majorité des critères ou qu'il est sans impact par rapport à ceux-ci. 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 concerne l'extension d'un magasin Aldi d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Chimay.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce