

AVIS n° 38

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Jurbise (recours)

Avis adopté le 10/04/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

| | |
|---------------------------------------|--|
| <u>Projet :</u> | Implantation d'un magasin Aldi d'une SCN de 1.245 m ² |
| <u>Localisation :</u> | Route de Ath, 127 7050 Jurbise (Province de Hainaut) |
| <u>Situation au plan de secteur :</u> | Zone d'habitat |
| <u>Situation au SDC :</u> | Zone d'habitat vert à couvert végétal dense |
| <u>Situation au SRDC :</u> | Le projet n'est pas dans une agglomération ni dans un nodule commercial. Il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour les achats courants (situation d'équilibre). |
| <u>Demandeur :</u> | Project&Partner |

CONTEXTE DE L'AVIS

| | |
|---|--|
| <u>Saisine :</u> | Commission de recours sur les implantations commerciales |
| <u>Date de réception de la demande d'avis :</u> | 19/03/2019 |
| <u>Échéance du délai de remise d'avis :</u> | 22/04/2019 |
| <u>Référence légale :</u> | Article 101, §4, al. 2, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales |
| <u>Autorité compétente :</u> | Commission de recours sur les implantations commerciales |

REFERENCES ADMINISTRATIVES

| | |
|---------------|---|
| <u>CRIC :</u> | DGO6/CRIC/IQ/LTR/2019-0007/JUE044/Aldi à Jurbise / demande d'avis |
|---------------|---|

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 la construction d'une surface commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m² au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 19 mars 2019 ;

Considérant que, lors de l'instruction de la demande en première instance, une audition de deux représentants du demandeur avait eu lieu le 5 décembre 2018 ; que le projet est en tout point identique à celui examiné lors de cette réunion ; que l'Observatoire du commerce, en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, estime être suffisamment éclairé ; qu'aucune audition n'a donc été programmée dans le cadre du recours ; que l'Observatoire du commerce a examiné le projet dans le cadre d'une procédure écrite et sur la base des documents transmis par la Commission de recours sur les implantations commerciales ;

Considérant que des achats de type courant (SCN de 1.245 m²) sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, selon le SRDC, le projet se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage (situation d'équilibre) ;

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

Considérant que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

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

Considérant qu'il ressort du dossier administratif le projet est concerné par un schéma de développement communal et qu'il s'y trouve en zone d'habitat vert à couvert végétal dense ;

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 Commission de recours sur les implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

Le projet a fait l'objet d'un refus de permis intégré émanant du collège communal de Jurbise en date du 14 février 2019. Le demandeur a introduit un recours à l'encontre de cette décision.

Le projet faisant l'objet du recours est en tout point identique à celui que l'Observatoire du commerce a examiné en première instance et sur lequel il avait remis un avis nettement défavorable lors de l'instruction de cette demande (OC/18/AV.524). L'Observatoire constate également que l'essentiel des avis remis lors de l'instruction en première instance sont nettement défavorables (fonctionnaire délégué, fonctionnaire des implantations commerciales, collège communal de Lens). Enfin, le projet a aussi suscité une forte opposition des riverains (197 réclamations).

L'Observatoire s'étonne de ce que le recours indique que le magasin sera fermé dans la mesure où lors de l'audition en première instance ce point a été explicitement évoqué, le demandeur ayant confirmé le maintien du magasin de Lens. Quoi qu'il en soit, l'Observatoire remarque qu'il n'y a pas d'élément dans le dossier de recours sur l'impact en termes d'emplois qu'aura cette fermeture. Il y a dès lors lieu de s'interroger par rapport au respect du critère de politique sociale.

L'Observatoire estime par ailleurs que le magasin ne peut se reposer sur des infrastructures destinées à assurer la sécurité des écoliers, enseignants et parents de l'école proche et calibrées à cet effet. L'implantation du magasin sera de nature à accroître la circulation à un endroit délicat en termes de sécurité routière.

L'Observatoire du commerce estime que la forte opposition au projet ne peut être niée. Elle constitue une appréciation partagée et cohérente par rapport à ce projet. Par conséquent, l'Observatoire réitère son **avis défavorable** du 5 décembre 2018 qui est reproduit en annexe.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe : avis du 5 décembre 2018 relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Jurbise (OC/18/AV.524)
Implantation d'un supermarché alimentaire d'une SCN de 1.245 m²

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet concerne la construction d'un magasin Aldi d'une SCN de 1.245 m². Le projet implique également l'implantation d'une boucherie Renmans que l'Observatoire n'entend pas prendre en considération dans l'analyse du dossier. En effet, le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales vise les unités de distribution dans lesquelles les marchandises ne subissent pas d'autre traitement que les manipulations usuelles dans le commerce. La description des activités des boucheries Renmans reprise dans le dossier administratif (volet B de la partie socio-économique, pp. 30 et suivantes) montre que les produits sont transformés sur place. L'Observatoire entend se prononcer uniquement sur le volet Aldi et sur les données qui y sont afférentes.

L'Observatoire constate que le projet est localisé au sud du noyau bâti de Jurbise, le long de la N56 (Route de Ath), laquelle est fréquemment encombrée. Par ailleurs, il s'agit de créer une fonction commerciale à la place d'une fonction résidentielle. En effet, des habitations sont détruites dans le cadre du projet alors que le site est situé en zone d'habitat au plan de secteur et que le SDC conforte la résidence à cet endroit. L'Observatoire signale encore que la localisation du projet en dehors de tout nodule commercial n'est pas adéquate.

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

Il ressort de l'audition qu'il y a un Aldi sur la commune voisine de Lens soit à moins de 5 kilomètres du projet et qu'il est également situé le long de la N56. Il n'y a dès lors pas de modification significative au niveau du mix commercial de la région puisqu'il y a une offre alimentaire comparable aux alentours du projet (Aldi de Lens mais aussi Intermarché, Lidl). Le projet n'implique pas non plus l'arrivée d'un nouveau prestataire de service puisqu'il y a déjà un magasin Aldi à quelques kilomètres.

L'Observatoire du commerce estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

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

L'Observatoire considère que le projet n'aura pas d'impact significatif à l'échelle du bassin de consommation. Il ressort du dossier administratif que, sur ce plan, l'un des objectifs du projet est d'éviter l'évasion commerciale vers les autres points de vente de l'enseigne. Il y a lieu de s'interroger sur la coexistence entre deux implantations identiques au même endroit. Il ressort de l'audition que les deux magasins seront maintenus mais que celui de Lens ne pourra vraisemblablement pas bénéficier du processus de modernisation de magasins initié par Aldi depuis plusieurs années compte tenu de la configuration des lieux. Quoi qu'il en soit, la population des communes de Jurbise et de Lens pourront toujours bénéficier des produits proposés par Aldi.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas de nature à 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 est localisé le long d'une nationale qui présente, de part et d'autre, quelques activités autres que le résidentiel (Horeca par exemple). Par contre, l'urbanisation développée à l'intérieur des terres est essentiellement dévolue à l'habitat. L'Observatoire souligne que le projet entraîne la démolition d'immeubles résidentiels pour y développer une fonction commerciale. Il estime qu'il ne s'agit pas d'une solution pertinente et qu'il convient de ne pas encore ajouter du commerce le long de cet axe. Une attitude contraire constituerait un mauvais signal en termes de développement commercial. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas rencontré.

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

Le SRDC ne comprend pas d'informations par rapport à la commune de Jurbise (si ce n'est l'état du bassin de consommation dans lequel il se situe). Le projet est situé en dehors de tout nodule commercial. A cet égard, l'Observatoire réitère qu'une telle localisation n'est pas en adéquation avec le développement commercial souhaité par les autorités publiques.

Plusieurs éléments du schéma de développement communal mettent en évidence la volonté des autorités communales de renforcer la centralité et de restructurer la N56, ce qui s'apparente à un objectif d'aménagement du territoire dont on ne peut s'écarter en application de l'article D.IV.5 du CoDT. Par exemple, les « *objectifs prioritaires de développement, d'aménagement du territoire et d'urbanisme* » (sic) repris dans le SDC visent à renforcer la centralité, c'est-à-dire à « *mettre un frein à la délocalisation de certaines activités polarisantes (commerces, services à la population et aux entreprises, équipements collectifs, ...) en périphérie des centres, et à créer les conditions favorables au maintien, voire au redéploiement de ces fonctions dans le cœur des villages. Le schéma des options territoriales ambitionnera (...) de redynamiser les centres de villages alors que (...) les commerçants qui souhaitent rester sur la commune ont tendance à s'établir le long de la N56* » (p. 33 du SDC).

Au niveau des options territoriales, le projet se situe en zone d'habitat résidentiel à couvert végétal

dense au SDC, « ces zones sont destinées prioritairement à la résidence et aux espaces verts. L'élément dominant est la végétation (...) ». En l'espèce, le projet prévoit la démolition d'habitations afin d'y implanter un commerce ce qui n'est manifestement pas en adéquation avec le SDC. Par ailleurs, la zone arrière de la parcelle est actuellement boisée. Une partie des arbres sera abattue, l'Observatoire estime que les plantations projetées dans le cadre du projet ne sont pas de nature à compenser cette perte.

L'Observatoire souligne encore que le SDC établit des mesures d'aménagement et que l'une d'entre elles vise à reconditionner la N56, lieu d'implantation du projet, l'objectif étant de préserver le couvert végétal à l'entrée du territoire communal et assurer le maillage écologique de la partie sud de la commune (cf. p. 152 du SDC). Une autre mesure d'aménagement (AO-07) a pour objectif de créer une zone d'activité économique pour les besoins de la commune. L'idée étant de créer un petit pôle commercial et artisanal au nord de la commune, en bordure du village de Jurbise, le long de la N56. Cela doit s'effectuer en lien avec le reconditionnement de la N56 évoqué ci-dessus. Cette zone permettrait de relocaliser et regrouper les surfaces commerciales situées tout le long de la N56 et ainsi redonner une image cohérente de cet axe traversant (p. 159 du SDC). L'Observatoire constate que la localisation du projet ne respecte pas ces principes.

L'Observatoire du commerce constate que la commune de Jurbise dispose d'une vision stratégique de développement territorial au travers de son SDC et que celui-ci comprend des objectifs qui concernent la localisation des commerces. Il constate que le projet ne s'y inscrit pas et que, partant, il ne s'insère pas dans la vision des projets locaux de développement.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté et qu'il justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que 4 collaborateurs à temps plein et 6 collaborateurs à temps partiel seront engagés par l'enseigne Aldi. Il ressort de l'audition que le magasin de Lens (situé à quelques kilomètres du projet et implanté le long de la N56) est une unité d'ancienne génération qui sera maintenue avec les emplois qui y sont exercés. Cette entité ne bénéficiera vraisemblablement pas d'une modernisation pour des raisons techniques.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif ainsi que le formulaire Logic comprennent des informations succinctes (respect des conventions collectives). Il n'y a pas d'information, le cas échéant, par rapport au statut des travailleurs ni des alternatives mises en place durant certaines périodes (étudiants, intérimaires, etc.), ce qui ne permet pas à l'Observatoire du commerce d'examiner le respect de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet se situe le long de la route d'Ath, axe de pénétration en direction de Jurbise. Selon l'Observatoire, cette localisation est choisie afin de capter les chalands qui passent le long de cette route qui relie Ath et Mons. L'endroit présente une urbanisation essentiellement résidentielle en ordre plutôt dispersée et peu dense. Les vues issues de Google Street View et du reportage photographique montrent que les aménagements pour les piétons ou vélos ne sont pas de qualité et ne favorisent pas les modes de transport doux (trottoirs discontinus, parties engazonnées, etc.). Enfin, compte tenu de la configuration des lieux (implantation le long d'une voirie à grand passage, urbanisation proche peu dense) et des achats projetés (alimentaire), l'Observatoire considère qu'il est plus que vraisemblable que la majorité des chalands se déplaceront vers le magasin en voiture.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Il ressort du dossier administratif que le projet est desservi par le bus (ligne 16) qui traverse la localité de Jurbise. L'Observatoire regrette que le rythme de passage ne soit pas détaillé. Selon les informations reprises sur le site internet des TEC, il semblerait qu'il n'y ait pas de passage le samedi et que, en semaine, il y ait 1 bus par heure. En outre, la route de Ath est régulièrement encombrée en raison du fait que plusieurs voiries secondaires s'y connectent. L'Observatoire du commerce estime donc qu'il ne convient de renforcer la fonction commerciale à cet endroit surtout avec un commerce qui génère des flux relativement importants (120.000 visiteurs annoncés par an) avec des va-et-vient continus sur la N56. Il conclut par conséquent que ce sous-critère n'est pas respecté et qu'il 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 deux d'entre eux ne sont manifestement pas rencontrés (protection de l'environnement urbain et mobilité durable). L'Observatoire du commerce émet dès lors une évaluation globale négative du projet au regard des critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale négative du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis défavorable** pour l'implantation d'un magasin Aldi d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Jurbise.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce