

## AVIS n° 90

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce « Aldi » d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Fleurus

Avis adopté le 30/07/2019

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet</u> :	Démolition puis reconstruction d'un supermarché Aldi avec extension de la SCN. Actuellement le magasin présente une SCN de 831 m <sup>2</sup> . Elle sera de 1.345 m <sup>2</sup> travaux, soit une augmentation de 514 m <sup>2</sup> .
<u>Localisation</u> :	Chaussée de Gilly, 38 6220 Fleurus (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur</u> :	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC</u> :	Nodule commercial « La Poudrière » (nodule spécialisé en semi-courant lourd). Bassin de consommation de Charleroi pour les achats courants (situation de suroffre)
<u>Demandeur</u> :	Aldi Gembloux S.A.

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine</u> :	FIC et FD
<u>Date de réception de la demande d'avis</u> :	2/05/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	1/08/2019
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente</u> :	Collège communal de Fleurus

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6</u> ::	DIC/FLS021/PI/2019-0079
<u>DGO4</u> :	F412/52021/PIC/2019.1

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 l'implantation d'un commerce d'enseigne « Aldi » d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Fleurus transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 2 mai 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 24 juillet 2019 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ;

Considérant que le projet consiste en la démolition et la reconstruction d'un commerce Aldi-Renmans d'une SCN de 1.345 m<sup>2</sup> ; que le projet reste localisé au sein du même site ;

Considérant que le projet se localise à Fleurus ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi 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 renseigne que le projet est localisé dans le nodule commercial « La Poudrière » répertorié comme étant un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ;

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 :**

## 1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise une extension d'un Aldi-Renmans existant. Pour ce faire, le demandeur compte démolir le commerce existant et le reconstruire sur le site. La SCN passera ainsi 831 m<sup>2</sup> à 1.345 m<sup>2</sup>.

L'Observatoire du commerce estime que l'impact socio-économique du projet est relativement réduit dans la mesure où l'offre est déjà existante sur le site. Il apprécie par ailleurs que l'extension se localise sur le site existant et n'envisage pas une relocalisation avec le risque de création d'une friche commerciale que cela engendrerait.

En termes d'environnement urbain, l'activité est déjà existante et intégrée au sein du quartier.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet tel que prévu.

## 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 vise une extension d'un Aldi-Renmans existant. Pour ce faire, le demandeur compte démolir le commerce existant et le reconstruire sur le site. La SCN passera ainsi 831 m<sup>2</sup> à 1.345 m<sup>2</sup>.

L'impact socio-économique du projet sur la mixité commerciale à Fleurus est limité dans la mesure où une partie de l'offre existe déjà et que le commerce reste implanté sur le même site.

Les objectifs de cette extension sont de répondre aux standards de la chaîne de distribution, de proposer un commerce plus agréable pour la clientèle, de permettre au personnel d'évoluer dans des locaux rénovés et d'offrir un parking correctement dimensionné pour les chalands.

Au vu de ce qui précède, ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet vise une légère augmentation d'une offre alimentaire qui existe déjà le long d'une artère fréquemment utilisée à Fleurus. Partant du principe où le demandeur effectue son agrandissement sur le site où il opère déjà, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que 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'habitat au plan de secteur. Le commerce est déjà existant et ne met pas en péril la destination principale de la zone d'habitat. En termes de compatibilité avec le voisinage, l'audition du représentant de la commune a permis d'apprendre que des nuisances sonores provenant des appareils de refroidissement impactaient déjà aujourd'hui le voisinage direct. L'Observatoire du commerce suggère que des conditions particulières soient prises dans la déclaration environnementale de classe 3 afin de solutionner ce problème. L'Observatoire du commerce estime donc que le projet est conforme au plan de secteur.

Dans les faits, le commerce prend place le long de la N29 à Fleurus. Ce quartier propose une mixité fonctionnelle assez variée dans la mesure où l'on retrouve des logements, y compris publics, de l'activité économique, des services et des commerces.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'entraînera pas de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines et considère donc 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

L'Observatoire du commerce considère que le projet ne modifiera pas la structure de l'appareil commercial à Fleurus. De plus, s'implantant dans un nodule commercial existant, il est cohérent avec les recommandations du SRDC.

L'Observatoire du commerce apprécie particulièrement que l'extension se localise sur le site existant et n'envisage pas une relocalisation avec le risque de création d'une friche commerciale que cela engendre.

Il recommande, qu'à moyen terme, le toit de magasin soit valorisé par l'installation de panneaux photovoltaïques comme cela se fait pour d'autres activités commerciales. Sachant que les réfrigérateurs et les surgélateurs sont de grands consommateurs d'électricités, une telle installation aurait tout son sens sur site.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Fleurus. Ce sous-critère est donc rencontré.

## 3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il apparaît que le commerce emploie actuellement 16 personnes dont 8 à temps plein. L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que le commerce agrandi permettrait d'engager 6 personnes supplémentaires dont 2 à temps plein.

Les 6 temps partiels actuellement au sein du magasin sont ventilés comme suit :

- 1 mi-temps ;
- 3 personnes en 28 heures/semaine ;
- 2 personnes en 32 heures/semaine.

Cette ventilation rassure l'Observatoire du commerce dans la mesure où il ne s'agit pas que de mi-temps, pour la presque totalité des emplois.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières par rapport à ce sous-critère.

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

- La mobilité durable

Le projet est positionné le long de la N29, axe principal de l'entité, la reliant à Charleroi et Gembloux tout en la connectant à l'E42, ce qui lui assure une excellente accessibilité.

Le site du projet est manifestement accessible par les transports publics (ligne 710 des TEC Charleroi qui relie Fleurus à la métropole carolorégienne). L'arrêt « Vieux Campinaire » se trouve pratiquement devant le supermarché.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet est localisé de telle sorte qu'il favorise la mobilité durable. Ce sous-critère est donc rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Comme écrit ci-dessus, le projet est positionné le long de la N29, axe principal de l'entité, la reliant à Charleroi et Gembloux tout en la connectant à l'E42, ce qui lui assure une excellente accessibilité.

Localisé le long de cette voirie, le supermarché serait doté pour les automobilistes, d'un parking d'une capacité de 101 emplacements contre 79 actuellement. Il ne devrait donc pas y avoir de report de stationnement en voirie.

Concernant l'accessibilité au site et plus spécifiquement la sortie du parking, il est actuellement possible de tourner à gauche. Au vu de la charge de trafic et de l'augmentation de trafic au sein du commerce en lien avec son extension, l'Observatoire du commerce préconise que cette possibilité de tourner à gauche soit interdite. Le chaland souhaitant se diriger vers Charleroi serait ainsi contraint de tourner à droite et pourrait faire demi-tour via le rond-point au nord situé à 200 mètres du magasin. L'Observatoire du commerce recommande que le demandeur, la commune et l'autorité régionale se concertent afin d'étudier cette piste de solution pour sécuriser la sortie du site.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est bonne et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, a émis une position favorable. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

### 4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la démolition et la reconstruction d'un commerce Aldi à Fleurus.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce