

AVIS n° 55

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension de la SCN d'un commerce alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m² et le réaménagement des emplacements de parking à Jodoigne

Avis adopté le 26/06/2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension de la SNC d'Aldi de 377 m ² , passant de 830 m ² à 1.227 m ² , la SNC de Renmans de 20 m ² reste inchangée. Réaménagement des emplacements de parking.
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Charleroi, 103 1070 Jodoigne (Province du Brabant)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat.
<u>Situation au SDC :</u>	Commerces de grandes surfaces
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats courants (bassin de consommation pour les achats alimentaires de Jodoigne).
<u>Demandeur :</u>	Project & Partners

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	3/06/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	2/07/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Jodoigne

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.55.AV ChT/cri
<u>DGO6 :</u>	DIC/JOE048/2020-0055
<u>DGO4 :</u>	Fo610/25048/PIC/2020.1/SM/ps
<u>Commune :</u>	15/2020-35/2020 Avis Permis Urbanisme

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 magasin alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m² ainsi que le réaménagement des emplacements de parking, transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 3 juin 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 17 juin 2020 afin d'examiner le projet ; que tant l'auteur de projet que l'autorité communale ont été invités à une audition ; que ces derniers ne s'y sont pas présentés ;

Considérant que le projet vise l'extension d'un supermarché avec augmentation de la surface commerciale nette passant de 830 m² à 1.227 m² (augmentation de 397 m² nets) avec réaménagement du parking ; que l'enseigne Renmans adjacente garde sa SCN de 20 m² ;

Considérant que le projet est repris dans le bassin de consommation de Jodoigne pour les achats alimentaires au SRDC (en situation de « suroffre » au SRDC) ; que Jodoigne n'est pas repris dans une agglomération au SRDC ; que le projet est localisé hors nodule commercial ;

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

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que le projet se situe dans le périmètre d'un Schéma de Développement Communal en zone de commerces de grandes surfaces et au sein d'un des principaux pôles commerciaux de la localité ; qu'il ressort de l'analyse de ce document que le Schéma de Développement Communal préconise une zone d'habitat à densité très forte aux environs immédiats et que le projet s'implante également à proximité du projet de contournement de Jodoigne ; que le projet est également repris dans un Schéma d'Orientation Local en zone de commerces de grandes surfaces ;

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'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise l'extension d'un supermarché Aldi avec augmentation de la surface commerciale nette de 377 m² nets, passant de 830 m² à 1.227 m² nets avec réaménagement du parking.

Le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur et au sein d'une zone de très forte densité d'habitat au Schéma de Développement Communal. Le projet agrandit légèrement la SCN afin d'offrir plus de confort à la clientèle et de développer l'offre commerciale. L'enseigne offre une mixité de fonctions intéressantes en zone de forte densité d'habitat. Il se situe sur un axe routier (Chaussée de Charleroi) vers le centre de Jodoigne mais dans une zone commerciale différente de celle où s'implantent d'autres commerces alimentaires (Lidl, Carrefour Market, Colruyt, ...) et encore différente de celle où s'implante l'AD Delhaize, tout en restant dans une zone de commerces de grandes surfaces au Schéma de Développement Communal.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable par rapport à l'opportunité générale du projet.

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 d'extension vise l'augmentation de la surface commerciale nette de 377 m² pour assurer le développement commercial et le confort de la clientèle, ce qui permet de renforcer l'offre commerciale de type alimentaire au sein d'un site dont la densité recommandée par le schéma de développement communal est très forte. Vu l'ampleur tout à fait raisonnable de l'extension, il n'y a pas lieu de craindre une altération de la mixité par rapport à la situation existante.

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

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

Le projet concerne des achats alimentaires alors que ce type d'achat est en situation de suroffre pour le bassin de consommation de Jodoigne. Cependant, l'Observatoire du commerce estime que le présent critère est respecté dans la mesure où très localement, le commerce de type alimentaire est absent alors qu'il se situe dans une zone de forte densité. Par ailleurs, il ne s'agit que d'une faible augmentation de SCN. Le projet d'extension du point de vente ALDI n'apporte aucune modification importante dans l'équilibre existant constaté considérant que l'ajoute sollicitée dans le cadre du projet est relativement limitée et ne représente que 3,5% de l'offre alimentaire globale de la localité. D'autre part, l'Observatoire du commerce relève que l'Iweps prévoit une augmentation de la population pour la commune de Jodoigne très nettement supérieure à la moyenne régionale.

L'Observatoire du commerce conclut que 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 s'intègre dans un quartier dense. Le Schéma de Développement communal précise que « *un des enjeux principaux est de préserver la « respiration » et la cohérence des paysages tout en gardant un équilibre entre les différentes fonctions résidentielles et économiques.* » Ce document fixe la zone, en zone de commerces de grandes surfaces commerciales et en zone de très forte densité. Actuellement le site est composé d'un habitat relativement dense, d'un magasin d'électronique, de médecins, d'un vétérinaire, d'une banque, d'un garage, d'un home pour personnes âgées, etc. et de l'ensemble commercial, objet de la demande. L'agrandissement sollicité n'aura pas d'impact dans l'équilibre de ces fonctions urbaines.

Cependant afin de rencontrer au mieux l'objectif du Schéma de Développement Communal repris ci-dessus et de faciliter l'intégration paysagère du projet, l'Observatoire du commerce estime qu'il y a lieu de verduriser davantage le parking et de planter un arbre pour 4 emplacements de parking.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté moyennant la plantation d'un arbre d'essence régionale pour 4 emplacements de parking.

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 s'insère dans une zone de commerces de grandes surfaces et au sein d'un des principaux pôles commerciaux de la localité repris au Schéma de Développement Communal. La réflexion posée par ce document en matière commerciale sur le territoire de Jodoigne a été confirmée par un deuxième outil d'aide à la décision que constitue le Schéma d'Orientations Locales. Le projet s'inscrit sans conteste dans les orientations menées par la politique d'aménagement du territoire communale.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

L'Intermarché actuellement fermé, n'emploie aucune personne. Le projet envisage d'engager 20 personnes : 10 à temps plein et 10 à temps partiel, pour un total de 15 équivalents temps plein. L'Observatoire s'interroge cependant sur le « concept » du temps plein aménagé.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'ancienneté moyenne de l'emploi existant pour la SA ALDI est de 7.55 années prestées par personne occupée. Cet indice traduit selon le demandeur, une certaine stabilité justifiant une qualité et la durabilité de l'emploi proposé par l'entreprise.

Par ailleurs, les enseignes respectent la législation du travail, en ce compris les commissions paritaires et les conventions collectives de travail. Les deux entreprises développent une politique de prévention interactive par le biais de leur règlement de travail.

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

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est situé en bordure de la Chaussée de Charleroi qui constitue un axe de pénétration vers le centre de Jodoigne. Suite à la consultation de l'application « street view », l'Observatoire ne peut que constater que cette Chaussée est malheureusement insuffisamment équipée en trottoirs alors que le site est localisé au cœur d'une zone d'habitat dense amenée à être très fortement densifiée. Cet élément est regrettable au regard du potentiel que le site pourrait offrir en mobilité durable. L'Observatoire du commerce constate par ailleurs que la traversée piétonne située à hauteur du projet, n'est pas prise en compte dans l'étude du parking dont le réaménagement est pourtant sollicité par la présente demande. Il recommande vivement d'offrir un accès sécurisé direct depuis la traversée piétonne en passant par le parking, jusque l'entrée du magasin. En effet, les plans du parking ne démontrent aucune étude en matière de mobilité piétonne.

Le point de vente est joignable par la piste cyclable aménagée en bordure route N29.

Le site Aldi-Renmans bénéficie actuellement d'un lien direct avec les lignes régulières et journalières du TEC suivantes : les deux lignes › 25 : Jodoigne – Gembloux et › 35 : Jodoigne - Grez-Doiceau. Le site existant est desservi par 2 arrêts de bus, dont un situé en face du point de vente.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas compromis pour autant qu'un cheminement piétons soit étudié de manière à offrir un accès sécurisé direct depuis la traversée piétonne en passant par le parking jusqu'à l'entrée du magasin.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

En dehors de l'accessibilité piétonne qui nécessite un aménagement au minimum comme l'Observatoire le requiert dans la conclusion du point précédent, le site est accessible comme tel. En effet, le commerce est existant, sa faible extension ainsi que le réaménagement des parkings ne sauraient à eux seuls nécessiter des aménagements d'accessibilité complémentaires. La capacité du parking est suffisante selon le demandeur (74 emplacements).

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

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont globalement respectés. Il émet dès lors une évaluation positive du projet au regard desdits critères moyennant les deux conditions reprises ci-dessus (et dans la conclusion de cet avis) que sont la verdurisation du parking et l'accessibilité piétonne depuis le passage piétons.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. 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. Il émet donc un **avis favorable** sur la demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce alimentaire (Aldi) d'une SCN inférieure à 2.500 m² et le réaménagement des emplacements de parking à Jodoigne pour autant :

- que la verdurisation du parking soit augmentée par la plantation d'un arbre d'essence régionale tous les 4 emplacements de parking ;
- qu'un cheminement piétons soit étudié de manière à offrir un accès sécurisé direct depuis la traversée piétonne en passant par le parking jusqu'au magasin.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce