

AVIS n° 50

Demande de permis intégré pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Fleurus

Avis adopté le 16/04/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Aldi Real Estate sa
- *Autorité compétente :* Collège communal de Fleurus

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 22/03/2024
- *Date d'examen du projet :* 10/04/2024
- *Audition :* 10/04/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 16/04/2024

Projet :

- *Localisation :* Rue de Wanfercée-Baulet, 13 6224 Fleurus (Province du
Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat et zone agricole
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Charleroi pour les achats courants (suroffre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Extension d'un supermarché Aldi (SCN de 730 m²) formant un ensemble commercial avec Renmans (13 m²) en vue d'atteindre une SCN de 1.060 m² (+290 m² pour Aldi et +27 m² pour Renmans).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.50.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/FLS021/2024-0017
- *Réf. SPW Territoire :* F0412/52021/PIC/2024/1-2360429
- *Réf. Commune :* N° dossier : 2024/002 et E-courrier : E231087

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Fleurus sur la base de l'analyse suivante.

2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le magasin étant ancien, une rénovation de celui-ci est indispensable en vue consolider l'offre procurée par Aldi dans le secteur de Wanfercée-Baulet. La demande permet d'accroître raisonnablement la SCN et de maintenir une offre alimentaire de proximité au profit des consommateurs de Wanfercée-Baulet.

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

b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort de l'audition et du dossier que la portée du magasin de Wanfercée-Baulet est locale et que le projet n'a pas vocation à élargir ce rôle. Il vise à adapter le commerce pour le faire correspondre aux standards de la chaîne. Il ressort également de l'audition que le magasin s'insère en bordure d'un quartier densément peuplé et qu'il procure à ses habitants une offre de proximité en produits visant à couvrir des besoins primaires de consommation journalière. La zone primaire de chalandise (accessibilité voiture 0-5 minutes en voiture) représente 10.526 habitants.

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

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet se situe le long de la N988, à l'entrée de l'entité de Wanfercée-Baulet. L'environnement proche du magasin est urbanisé et comporte des habitations et, dans la partie plus centrale, des activités économiques, des services ou encore des équipements communautaires. De plus, la fonction commerciale est présente sur le site, il s'agit d'étendre raisonnablement un magasin existant depuis de nombreuses années. Les 290 m² de SCN demandés pour Aldi ne sont pas de nature à entraîner une rupture d'équilibre des fonctions en place.

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

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

L'Observatoire constate le magasin à étendre est situé partiellement en zone d'habitat et partiellement en zone agricole au plan de secteur. Il estime que, en l'espèce, l'empiètement supplémentaire que le projet prévoit sur la zone agricole est justifié compte tenu de la spécificité du bien et des lieux. Effectivement, le redéveloppement proposé par Aldi s'effectue sur l'intégralité de la parcelle cadastrale, laquelle est traversée par le trait du plan de secteur séparant la zone d'habitat de la zone agricole. De plus, le bien est actuellement quasi intégralement urbanisé et minéralisé ce qui implique que la partie reprise en zone agricole est déjà partiellement urbanisée (cf. plan d'implantation situation existante). Dans les faits, la partie du bien situé en zone agricole est déjà soustraite à l'agriculture comme celle des parcelles voisines. Par conséquent, le projet ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur.

Par ailleurs, l'Observatoire souligne que le projet n'est pas localisé dans un nodule commercial mais celui-ci présente, aux yeux de l'Observatoire, des particularités qui justifient son admissibilité (commerce alimentaire de proximité, magasin existant, extension raisonnable). Enfin, l'Observatoire du commerce estime qu'une extension *in situ* est préférable à un déplacement.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

La rénovation du supermarché ainsi que l'extension permettent d'assurer le maintien du commerce et dès lors des emplois qui y sont exercés. De plus l'extension permet la création de deux emplois supplémentaires.

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce constate qu'actuellement, il y a pour Aldi une disproportion entre les emplois exercés à temps plein (3) et ceux qui le sont à temps partiel (8). Le projet renforce ce déséquilibre dans la mesure où les emplois qui seront créés à la suite du projet seront tous exercés à temps partiel. L'Observatoire souligne de plus que les heures hebdomadaires à prester pour certains à temps partiel sont faibles (18 heures semaine) ce qui ne permet pas d'assurer un revenu suffisant.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Il ressort du dossier administratif et de l'audition que le projet se trouve à front de la N988, de l'autre côté de l'autoroute E42 lorsqu'on vient du centre-ville. Le dossier indique qu'il s'agit d'un axe structurant pour les habitants de quelques sections concernées par le supermarché, mais n'est pas un axe de passage pour des personnes venant d'ailleurs. De plus, le site présente une accessibilité multimodale (transports en commun, marche via la présence de trottoirs, piste cyclable signalée par un marquage au sol).

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet consiste en une rénovation intégrale d'un supermarché avec extension *in situ*. Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité et le projet, étant donné sa nature (extension raisonnable de la SCN), n'engendrera pas un accroissement significatif des flux de circulation. De plus, l'endroit est desservi par les transports en commun. Enfin, le magasin disposera d'un parking pour voitures mais également pour les vélos. L'Observatoire du commerce regrette que le projet accroisse la minéralisation du site et qu'aucune mesure n'ait été prise en vue d'assurer un minimum de végétalisation de celui-ci. Quoiqu'il en soit, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce constate que le projet s'insère dans un milieu urbain et qu'il présente une accessibilité multimodale. L'empiètement dans la zone agricole est admissible au vu des spécificités du projet (zone agricole partiellement urbanisée et déjà soustraite de la fonction agricole, limite du plan de secteur ne prenant pas en compte les limites du parcellaire). Il en va de même pour la localisation hors nodule (extension raisonnable d'un commerce existant, commerce de proximité). L'Observatoire a cependant mis en exergue la disproportion entre le nombre d'emplois exercés à temps plein par rapport à ceux qui le sont à temps partiel sans pour autant remettre le projet en cause. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré (à l'exception du sous-critère qualité et durabilité de l'emploi). Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Fleurus.

3. REMARQUES

L'Observatoire du commerce constate que le site est particulièrement minéralisé. Il regrette qu'aucune mesure visant à végétaliser le site, et en particulier le parking, n'ait été proposée.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce