

AVIS n° 6

Demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de plus de 2.500 m² à Enghien (recours sur une deuxième demande)

Avis adopté le 19/01/2022

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition d'une ancienne concession automobile en vue d'y reconstruire un supermarché Aldi de 1.256 m ² de SCN.
<u>Localisation :</u>	Pavé de Soignies, 89 7850 Enghien (Province du Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SOL :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet prévoit des achats courants (bassin de Soignies, situation de suroffre).
<u>Demandeur :</u>	Aldi Gembloux

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	4/01/2022
<u>Référence légale :</u>	Article 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.22.6.AV SH/cr1
<u>Vos Références :</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2021-0035/ENNo10/ALDI à Enghien

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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 4 janvier 2022 ;

Vu l'historique du dossier et les antécédents administratifs ;

Considérant que la demande d'avis s'inscrit dans le cadre d'un recours ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 14 juillet 2021 afin d'examiner le projet lors de l'instruction de la demande en première instance ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que de deux représentants de la commune avait eu lieu ce jour-là ; que la demande faisant l'objet du recours est identique ; que l'Observatoire du commerce s'estime suffisamment éclairé ; que dès lors, aucune audition n'a été programmée dans le cadre du recours ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 12 janvier 2022 en vue d'examiner le recours ;

Considérant que le projet vise à implanter un magasin Aldi d'une SCN de 1.286 m² à la place d'une concession automobile ; que le projet implique l'extension d'un ensemble commercial qui présente actuellement une SCN de 2.147 m² (SCN future de 3.433 m²) soit une augmentation de 1.246 m² ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants et se situe dans le bassin de consommation de Soignies pour ce type d'achats (situation de suroffre) ;

Considérant que le projet n'est pas repris 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'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que la commune d'Enghein dispose d'un schéma de développement communal ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local et qu'il s'y trouve en zone d'activité économique mixte ;

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 des implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

Le projet vise à implanter un magasin d'alimentation d'une SCN de 1.286 m² à la place d'une concession automobile lequel formera un ensemble commercial d'une SCN de 3.433 m² avec les enseignes Renmans, Krëfel et Sequoia. Il s'agit de déplacer un magasin existant (SCN actuelle de 916 m²) situé au numéro 4 de la chaussée d'Ath.

Le permis intégré sollicité a été refusé par le Fonctionnaire des implantations commerciales et le Fonctionnaire délégué conjointement compétents le 8 décembre 2021¹. Le demandeur a introduit un recours contre cette décision. La Commission de recours des implantations commerciales a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur le projet dans le cadre du recours.

L'Observatoire du commerce constate que le projet est identique à celui qu'il a examiné en première instance et sur lequel il avait remis un avis défavorable (cf. annexe avis du 29 juillet 2021 OC.21.108.AV). Après avoir examiné le recours et les motivations du requérant, l'Observatoire du commerce, en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, ne voit pas en quoi il pourrait émettre un avis différent de celui précédemment émis. Il n'entend dès lors pas remettre en cause cet avis. Enfin, il est conforté dans sa position, le Fonctionnaire des implantations commerciales et le Fonctionnaire délégué ayant partagé son analyse.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère l'**avis défavorable** qu'il avait émis en première instance (cf. annexe) pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Enghien.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce

¹ Il s'agit en réalité d'une seconde demande. Une première demande concernant le déplacement du magasin sur un autre site n'a pas abouti.

Annexe : avis du 29 juillet 2021 relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de plus de 2.500 m² à Enghien (deuxième demande)(OC.21.108.AV)

EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à implanter un magasin d'alimentation d'une SCN de 1.286 m² à la place d'une concession automobile lequel formera un ensemble commercial d'une SCN de 3.433 m² avec les enseignes Renmans, Kréfel et Sequoia. Il s'agit de déplacer un magasin existant (SCN actuelle de 916 m²) situé au numéro 4 de la chaussée d'Ath.

L'Observatoire du commerce n'est pas favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Ce dernier implique un déplacement d'un magasin situé dans un tissu urbanisé dédié à l'habitat et permettant de satisfaire à des besoins journaliers. Selon l'Observatoire, le déménagement de ce commerce de proximité risque d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité, ce qui est confirmé lors de l'audition des représentants de la commune. Parallèlement à cela, le site convoité est dédié à des activités économiques dont certaines sont des commerces de détail. L'Observatoire n'entend pas être influencé par le fait accompli et la présence de ces commerces à l'endroit concerné. Il ne s'agit pas d'une bonne localisation pour cette fonction et il n'y a pas lieu de la développer au risque de créer une polarité commerciale inopportune.

Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1.1. La protection du consommateur

1.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le vade-mecum indique que l'un des objectifs de ce sous-critère vise à « *favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de service qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats* »². Il s'agit de déplacer un magasin existant et de l'étendre. Il ressort de l'audition que la SCN actuelle du magasin est de 916 m². Le déplacement ainsi que l'extension n'auront pas d'impact significatif sur la mixité commerciale à Enghien. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Il ressort de l'audition que le magasin Aldi actuel est situé dans un quartier paupérisé dont les habitants ne disposent pas forcément de véhicule. Le déplacement de l'offre vers la périphérie entraînera une rupture d'approvisionnement de proximité manifeste de produits visant à répondre à des besoins journaliers pour une partie de la population d'Enghien.

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

² SPW, DGO6, *Vade-Mecum Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 88.

1.2. La protection de l'environnement urbain

1.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet s'insère sur un site comprenant des activités économiques. Il est localisé en périphérie du centre d'Enghien et en dehors d'un nodule commercial. L'Observatoire du commerce craint que l'arrivée d'Aldi, qui constitue un magasin alimentaire impliquant des achats réguliers, au nouvel emplacement renforce de manière inadéquate ce site. Il y a un risque manifeste d'entamer un développement aboutissant à une zone dédiée à la fonction commerciale, ce qui engendrerait un déséquilibre pour le cœur d'Enghien et un développement inadéquat. Enfin, la plupart des supermarchés d'Enghien sont localisés dans ou à proximité du tissu bâti (cf. Google Earth). Il ne convient pas d'entamer une dispersion de ceux-ci sur le territoire communal.

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

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

Le projet implique le déplacement d'un magasin vers la périphérie, ce qui, selon l'Observatoire du commerce n'est pas adéquat. Ce type de démarche contribue à la dispersion de la fonction commerciale vers des lieux inappropriés au regard des principes de développement commercial prônés par la Wallonie. Le Gouvernement wallon, au travers de la déclaration de politique régionale 2019 -2024, encourage la localisation de commerces de proximité dans les centres et entend engager une politique visant à réduire au maximum le développement des centres commerciaux de périphérie.

En outre, il ressort de l'audition qu'il n'y a pas de projet clair par rapport à la reconversion du site actuel. Enfin, l'Observatoire du commerce souligne que l'ancienne concession automobile peut être dédiée à une autre fonction qu'à du commerce de détail.

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

1.3. La politique sociale

1.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le nouvel Aldi implique la création d'un seul emploi à temps plein (35 heures/semaine), ce qui est peu pour 300 m² d'ajout. Néanmoins, le projet permet de pérenniser les emplois exercés dans le magasin actuel. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est partiellement respecté.

1.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

1.4. La contribution à une mobilité durable

1.4.1. La mobilité durable

Le magasin Aldi est actuellement situé dans un quartier d'habitat et accessible en modes doux au vu des infrastructures qui bordent la chaussée d'Ath à cet endroit (ped, vélu, bus). Il s'agit de le déplacer

vers une zone périphérique au tissu bâti d'Enghien. L'accessibilité par les modes de transports doux (pied et vélo) s'en trouve amoindrie. L'Observatoire du commerce estime que les chalands se rendront au nouveau magasin essentiellement en voiture vu la localisation du site du projet.

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

1.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère sur un site comprenant des activités économiques et qui dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité et suffisantes pour absorber le charroi généré par le futur magasin. En outre, un parking commun à l'ensemble commercial de 133 places est prévu. L'Observatoire conclut que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité pour sa réalisation et que, partant, ce sous-critère est rencontré.

Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, estime qu'une partie de ceux-ci ne sont pas rencontrés. Le critère de protection du consommateur et de protection de l'environnement urbain ne sont pas respectés. Le projet implique le transfert d'un magasin de proximité vers une zone périphérique au centre d'Enghien et risque d'initier la création d'une polarité commerciale inopportune. Il conclut en une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères de délivrance du permis d'implantation commerciale.

Conclusion

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale négative de celui-ci 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'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Enghien.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, il s'abstient dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce