

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.50  
SH

Le 1<sup>er</sup> mars 2017

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour la démolition et la reconstruction avec agrandissement d'un supermarché Aldi (SCN totale de 1.254 m<sup>2</sup>) à Bouillon

### Breve description du projet

---

Projet : Aldi a introduit une demande de permis intégré pour la démolition d'un magasin existant et la reconstruction avec agrandissement (+35 % de l'emprise au sol / SCN + 502 m<sup>2</sup>). La SCN totale du magasin sera de 1.254 m<sup>2</sup>. La demande comporte :  
- un volet implantation commerciale pour l'extension ;  
- un volet urbanisme pour la démolition et la nouvelle construction.

Localisation : Rue de la sentinelle, 66 6830 Bouillon Province de Luxembourg

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat à caractère rural

Situation au SRDC : Une offre d'achats courants est envisagée. La commune de Bouillon est située dans le bassin de consommation de Bouillon (3 communes) pour les achats courants. Le SRDC indique qu'il y a une forte suroffre dans cette catégorie d'achats pour ce bassin. Il ressort du formulaire Logic que le projet se situe dans le nodule de Noirefontaine qui est classé comme nodule de soutien de (très) petite ville (29 commerces). Le projet ne se situe pas dans l'une des 11 agglomérations identifiées par le SRDC.

Demandeur : Aldi

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Commission de recours des implantations commerciales

Référence légale : Article 101, §4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 3 février 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 1<sup>er</sup> mars 2017

Autorité compétente : Commission de recours des implantations commerciales

\*\*\*\*\*

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 démolition et la reconstruction avec agrandissement d'un supermarché transmise par la Commission de recours des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 3 février 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 1<sup>er</sup> mars 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Bouillon y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas fait représenter ; qu'elle a transmis ses remarques par écrit ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, consiste à étendre de 502 m<sup>2</sup> la SCN d'un supermarché Aldi d'une SCN actuelle de 752 m<sup>2</sup> pour atteindre une SCN totale future de 1.254 m<sup>2</sup> ;

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achat, la commune de Bouillon est située dans le bassin de consommation de Bouillon (3 communes) ; que, selon le SRDC celui-ci présente une situation de forte suroffre pour cette catégorie d'achats ;

Considérant que la commune de Bouillon n'est pas reprise dans l'une des agglomérations du SRDC ;

Considérant que le Schéma Régional de Développement Commercial ne comporte pas d'élément en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule commercial ; que, selon Logic, le projet se situe dans le nodule de Noirefontaine lequel est classé en nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC décrit ces nodules de la manière suivante : « *Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes* » ; que le SRDC formule les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

- « *Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville ;*
- *Éviter ce type de développement au sein des agglomérations ;*
- *Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » ;*
- *Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes »*

Considérant que la commune de Bouillon dispose d'un plan communal de mobilité approuvé en 2010 ;

Considérant que le collège communal de Bouillon a refusé le permis intégré ; que, dans le cadre de l'instruction de la demande, le fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable dans le rapport de synthèse ; que la position du fonctionnaire des implantations commerciales est favorable dans ledit rapport ; que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission des implantations commerciales à l'encontre du refus de permis ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, 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 Commission de recours 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 à démolir et à reconstruire un magasin Aldi existant tout en agrandissant la surface commerciale nette de 502 m<sup>2</sup>. Les arguments évoqués dans le refus relèvent d'aspects urbanistiques (implantation, intégration du projet à son environnement bâti, gestion des eaux, circulation, etc.). Il ressort des informations qui ont été transmises à l'Observatoire que la commune n'est pas opposée au projet dans la mesure où le magasin est existant mais qu'elle souhaite que certaines conditions soient respectées (notamment la nécessité d'un bassin de retenue des eaux pluviales enterré, respecter l'avis de l'AIVE en ce qui concerne l'égouttage, aménagement paysager à effectuer préalablement à l'occupation des lieux). L'Observatoire du commerce estime au vu de ces éléments qu'il convient que les recommandations émises par les autorités soient respectées.

En ce qui concerne le volet commercial de la demande, l'Observatoire remarque que le fonctionnaire des implantations commerciales a émis un avis favorable dans le cadre du rapport de synthèse effectué lors de l'instruction de la demande en première instance. Il n'est pas opposé à l'extension projetée dans la mesure où le magasin est existant. Les travaux s'inscrivent dans la politique actuelle de la chaîne qui vise à améliorer et à agrandir ses magasins.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale de la demande.

### 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

Selon le vade-mecum, l'objectif de ce sous-critère est, notamment, de « *maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe* »<sup>1</sup>. Une offre d'achat courant est envisagée. Selon le SRDC, le bassin concerné présente une situation de forte suroffre pour ce type d'achat. Il ressort du dossier administratif que l'équipement commercial environnant comprend des commerces (alimentaires et autres). Le projet est situé à proximité d'un supermarché Carrefour Market, ce qui est

<sup>1</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

de nature à assurer une complémentarité en matière d'offre d'achats. Les enseignes proposent en effet des articles alimentaires de gamme différente. Enfin, l'Observatoire signale que le projet concerne un magasin existant et qu'il s'agit de le rendre conforme aux standards de la chaîne de distribution.

L'Observatoire du commerce considère que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

L'Observatoire estime que le projet est admissible à l'endroit concerné, même si le SRDC indique que le bassin présente une forte suroffre d'achats alimentaires, dans la mesure où le magasin est existant. Il ressort par ailleurs de l'audition que la commune présente la particularité d'être plus fréquentée en période touristique compte tenu de ses atouts. Le magasin fonctionne dès lors de manière saisonnière. Il s'agit d'un autre élément qui permet de justifier l'extension de la surface commerciale nette du magasin.

L'Observatoire du commerce considère que le projet n'est ni de nature à entraîner la modification du classement de nodule ni à rompre l'équilibre commercial de l'endroit. Il estime en outre que l'objet de la demande (extension) n'est pas en contradiction avec les recommandations du SRDC en ce qui concerne le nodule.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet répond à ce sous-critère.

## 2. La protection de l'environnement urbain

- *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le vade-mecum indique que « *l'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâti, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat* ».

Le projet s'insère dans un environnement rural et peu dense. L'endroit est caractérisé par la présence d'habitat de type pavillonnaire ainsi que par quelques commerces. Il s'agit d'une configuration des lieux que l'on rencontre régulièrement en province de Luxembourg (faible densité). Il ressort de l'audition que l'implantation en dehors du noyau villageois est liée aux contraintes physiques (topographie des lieux) et urbanistiques (typologie du bâti) du centre de Bouillon.

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

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

Le vade-mecum énonce que « *l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.)* »<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

Le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. L'article 27 du CWATUP admet, sous certaines conditions, que les activités de distribution puissent y être établies. Dans la mesure où il s'agit de pérenniser un magasin existant, l'Observatoire n'émet pas d'objection en ce qui concerne le projet à l'endroit concerné.

Le SDER préconise les principes de centralité et de mixité des fonctions en ce qui concerne la localisation des commerces. Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, la configuration des lieux et du bâti ne permet pas l'implantation de supermarchés au centre de Bouillon. Par ailleurs, la commune n'est pas opposée au projet pour autant que certaines conditions soient rencontrées.

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

### 3. La politique sociale

#### - La densité d'emploi

Le projet prévoit une extension de la surface commerciale nette du magasin de 502 m<sup>2</sup> soit 35 % de plus que la surface existante (752 m<sup>2</sup>). L'Observatoire s'étonne du peu d'emplois créés (2 temps partiels supplémentaires) par rapport à la proportion de l'agrandissement projeté. Il regrette en outre le manque d'information précise en ce qui concerne le type de temps partiels projeté, ce qui lui semble être une donnée essentielle afin d'apprécier la densité d'emplois du projet. Il aurait également souhaité pouvoir bénéficier des affectations des travailleurs.

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

#### Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire rejoignent la réflexion générale relative à la précision des données qui lui sont transmises en ce qui concerne le type de temps partiel projeté. Cependant, ils considèrent que ce manque d'information ne peut à lui seul justifier une position défavorable par rapport au sous-critère « densité d'emploi ». Ils estiment que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

#### - La qualité et la durabilité de l'emploi

Le projet vise à moderniser le bâtiment, celui-ci sera totalement neuf. Les nouvelles installations permettront d'améliorer les conditions de travail des employés grâce à des équipements modernisés dans les surfaces brutes non accessibles au public.

Il ressort du dossier administratif que la commission paritaire 202 sera d'application et que Aldi veillera à la bonne application de celle-ci.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet respecte ce sous-critère.

### 4. La contribution à une mobilité durable

#### - La mobilité durable

Le supermarché concerné par la demande se situe le long d'un axe de circulation menant directement au centre de Bouillon (N89). Il est localisé à proximité d'habitations implantées en ordre ouvert, dans un contexte rural. Il ressort de l'audition que les contraintes physiques et urbanistiques sont à l'origine du fait que le supermarché soit excentré.

Le site est aisément accessible en voiture. Même si les chalands effectuent rarement leurs courses alimentaires à pied ou par des moyens de transport alternatif à la voiture, il convient de faire remarquer que le site est accessible par bus.

L'Observatoire du commerce considère que le projet ne compromet pas ce sous-critère

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le magasin est aisément accessible en voiture car situé le long d'une nationale. L'accès au site peut s'effectuer par le biais de la rue de la Sentinelle plutôt que directement à partir de la rue du Croisé (rue de transit). En outre, un parking de 107 places est disponible pour la clientèle.

L'extension de la SCN du magasin ne sera pas de nature à entraîner à elle seule une augmentation du charroi sur le site. Cependant, il convient que le demandeur soit attentif aux recommandations effectuées par les autorités en ce qui concerne l'accès au supermarché et la circulation sur celui-ci.

L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté pour autant que les conditions imposées par les autorités soient respectées.

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

L'Observatoire du commerce a émis une évaluation favorable par rapport aux critères de délivrance des permis d'implantations commerciales établis par le décret du 5 février 2015 et son arrêté d'application. Cependant, il a émis un avis défavorable par rapport au sous-critère « densité d'emplois ». Il estime que la création d'emploi est particulièrement faible par rapport à l'agrandissement projeté (35 % de surface commerciale nette en plus par rapport à l'existant). En outre, il considère que les informations relatives aux temps partiels créés sont insuffisantes. Deux membres de l'Observatoire ont cependant émis une position neutre par rapport à ce sous-critère.

Quoi qu'il en soit, dans le cadre de l'évaluation globale, des critères peu satisfaisants peuvent être compensés par des critères satisfaisants. L'Observatoire du commerce estime que tel est le cas en l'espèce ; que le fait qu'un seul sous-critère soit faible ne peut remettre en cause l'ensemble du projet. Il émet dès lors une évaluation globale **positive** de la demande au regard des critères.

### 4. Conclusion

Compte tenu des arguments motivant le refus, l'Observatoire du commerce attire l'attention sur le fait qu'il convient que le demandeur du permis soit attentif aux recommandations et conditions émises par les autorités lors de l'instruction de la demande en première instance. Pour le volet strictement commercial, 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 par conséquent un **avis favorable** pour la démolition et la reconstruction avec agrandissement d'un magasin Aldi à Bouillon.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce