

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.474

SH/CRi

Ref. DGO6 : DIC/SAT059/PI/2018-0179

Réf. DGO4 : F0510/84059/PIC/2018.1 / CP -ws

Réf. Commune : PU 41/2018

Le 6 novembre 2018

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un établissement de commerce de détail d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Saint-Hubert

### Brève description du projet

---

Projet : transformation et l'extension d'un magasin Aldi. La surface nette de vente de Aldi-Renmans passera de 756 m<sup>2</sup> net existant à 1.047 m<sup>2</sup> net en situation projetée.

Localisation : Avenue des Chasseurs Ardennais, 18 6870 Saint-Hubert (Province de Luxembourg)

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : pas d'information par rapport à la commune de Saint-Hubert. Selon Logic, le projet est situé dans le nodule commercial de Saint-Hubert Centre qui est classé en tant que centre de très petite ville. Le projet implique la vente de produits courants. La commune de Saint-Hubert fait partie du bassin consommation de Libramont pour ce type d'achat (suroffre).

Demandeur : Aldi S.A.

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 24 octobre 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 22 novembre 2018

Autorité compétente : Collège communal de Saint-Hubert

\*\*\*\*\*

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'une surface commerciale et d'une SCN transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 24 octobre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 novembre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la Commune de Saint-Hubert y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, vise à étendre un magasin alimentaire à concurrence de 291 m<sup>2</sup> de SCN ; que le supermarché, qui présente actuellement une SCN de 756 m<sup>2</sup> aura après travaux une SCN totale de 1.047 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 Saint-Hubert se situe dans le bassin de consommation de Libramont (situation de suroffre) ;

Considérant que le formulaire Logic indique que le projet est situé dans le nodule commercial de Saint-Hubert Centre qui est classé en tant que centre de très petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 87) :

Description	Recommandations
Centre commerçant traditionnel généraliste, centre d'une commune peu dense, doté d'une accessibilité en transport en commun médiocre, caractérisé par une dynamique faible (taux de cellules vides élevé et peu ou pas de grandes enseignes)	Assurer la fonction fondamentale d'approvisionnement de proximité de ce type de nodule via des interventions publiques ciblées

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 ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

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

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet dans la mesure où l'extension du supermarché présente une faible ampleur (291 m<sup>2</sup>). Le commerce concerné se situe à Saint-Hubert, dans un nodule commercial qui jouxte le centre. Le projet permet de maintenir et de pérenniser une offre alimentaire à Saint-Hubert pour les résidents de la commune mais également des hameaux voisins ainsi que pour les résidents supplémentaires en saisons touristiques (secondes résidences, camping, camps de vacances).

## 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>.

L'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre ce sous-critère puisqu'il s'agit d'étendre la SCN d'un magasin existant. L'objectif du demandeur est de renforcer l'offre alimentaire à l'endroit concerné. Actuellement, le magasin ne correspond plus de par sa taille et ses équipements aux standards actuels. Par ailleurs, il ressort du dossier de demande, que sur Saint-Hubert il n'y a que deux autres supermarchés : Carrefour Market et Lidl. Outre l'offre alimentaire, le nodule comprend des surfaces spécialisées dans le bricolage ou la vente de matériaux. Le projet permet une complémentarité en termes d'offre alimentaire.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du dossier administratif que le projet se situe dans le nodule commercial de Saint-Hubert Centre. Il y a plusieurs commerces à proximité de l'Aldi concerné. L'extension sollicitée n'est pas de nature à modifier l'offre alimentaire quelle que soit l'échelle (bassin, commune, nodule) puisqu'elle est minimale en termes de surface.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement et qu'il respecte 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

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

viles. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat ».

Le projet est situé dans un nodule commercial voisin du noyau urbain de Saint-Hubert. Ce dernier présente toutes les fonctions que l'on retrouve habituellement dans les centres (commerces, résidences, services). Par ailleurs, le bâtiment présente déjà une fonction commerciale qu'il s'agit de renforcer de manière raisonnable.

L'Observatoire du commerce estime 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>.

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. La fonction de distribution y est admise sous conditions (ne pas mettre en péril la destination principale de la zone – en l'occurrence, la résidence – et être compatible avec le voisinage).

L'Observatoire constate que le projet présente une ampleur marginale (291 m<sup>2</sup> pour une SCN totale après projet de 1.047 m<sup>2</sup>). Il s'inscrit dans la philosophie du SRDC par rapport à la recommandation pour les nodules de centre de très petite ville puisqu'il permet de contribuer à la fonction fondamentale d'approvisionnement de proximité. En outre, le magasin s'inscrit dans le noyau urbanisé de Saint-Hubert.

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

### 3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du document soutenant la demande que, actuellement, il y a 5 emplois temps plein et 8 emplois temps partiel qui sont exercés dans le magasin et la boucherie Renmans. Le projet permettra de réaliser des embauches supplémentaires, au minimum de deux personnes à temps partiels chez Aldi. Le projet permettra aussi à la boucherie Renmans d'engager une personne à temps plein supplémentaire.

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré. Il y a création d'emploi alors que l'extension est relativement faible.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

La demande indique dans le dossier que le nouveau bâtiment sera davantage adapté aux besoins actuels des travailleurs (amélioration des conditions de travail, équipements modernisés). Le personnel sera employé sous la commission paritaire 202.

L'Observatoire du commerce, au vu des informations figurant dans le formulaire Logic, estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

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

##### - La mobilité durable

Le vade-mecum indique que « *ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :*

- *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;*
- *promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun ».*

Le magasin Aldi à étendre est localisé le long de l'avenue des Chasseurs Ardennais (N808), ce qui lui assure une bonne accessibilité en voiture. Cette avenue donne accès, en direction de Libin, à la gare de Saint-Hubert (Poix-Saint-Hubert).

Le magasin s'inscrit dans le noyau urbanisé de Saint-Hubert et est proche de quartiers résidentiels ainsi que des services. Même s'il est plus que probable que la majorité des chalands accéderont au magasin en voiture (implantation le long d'une nationale, type de produits vendus), l'Observatoire souligne qu'il est possible d'y accéder à pied, en bus et à vélo.

L'Observatoire considère, au vu de ces éléments, que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

##### - L'accessibilité sans charge spécifique

Le vade-mecum indique que « *trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement* »<sup>3</sup>.

Le magasin est existant et exploité depuis des années. Il bénéficie des infrastructures suffisantes en termes de mobilité. L'extension envisagée est de faible ampleur et n'induit vraisemblablement pas de modifications en termes de charroi. Le gabarit de la voirie est adapté et il y a un parking de 75 places.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard des critères.

<sup>3</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

#### 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 émet un **avis favorable** pour l'extension d'un magasin Aldi à Saint-Hubert.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce