

## AVIS n° 77

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce Aldi-Renmans d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Herve

Avis adopté le 25/06/2019

### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Déménagement sur une courte distance (700 mètres) et extension d'un magasin d'enseigne Aldi-Renmans à Battice, commune de Herve
<u>Localisation :</u>	Rue de Herve 113-119 à Herve
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule commercial « Rue de Herve » (nodule spécialisé dans l'équipement semi-courant lourd). Bassin de consommation de Herve pour les achats courants (situation de suroffre)
<u>Demandeur :</u>	Aldi sa

### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	FIC et FD
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	28/05/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	27/06/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Herve

### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 ::</u>	DIC/HEE035/2019-0066
<u>DGO4 :</u>	F0216/63035/PIC/2019.1/A52208/MCS

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 1er 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 l'implantation d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Herve transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 28 mai 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 juin 2019 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été invité pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Herve a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un supermarché Aldi-Renmans d'une surface commerciale nette de 1.230 m<sup>2</sup> à Herve ; que le projet consiste au déménagement au départ d'un site existant à Herve également ;

Considérant que le projet se localise à Herve ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Herve au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats courants ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation de suroffre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet au sein du nodule commercial de « Rue de Herve » répertorié par le SRDC comme étant un nodule spécialisé dans l'équipement semi-courant lourd ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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 ; que, 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

Le projet vise à déménager une activité existante à Herve sur une courte distance (700 mètres) en vue d'étendre la surface commerciale nette. Le magasin Aldi-Renmans projeté passerait ainsi de 816 m<sup>2</sup> nets à 1.230 m<sup>2</sup> nets.

L'Observatoire du commerce constate que le dossier consiste en un projet déjà analysé le 3 juillet 2018 (réf. : OC/18/AV.289 reproduit en annexe). A l'époque, l'Observatoire du commerce estimait que le dossier comportait des zones d'ombre significatives qui ne lui permettaient pas d'effectuer une analyse du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

Dans le cadre de la réintroduction de cette demande, force est de constater que le projet a évolué favorablement. En effet, il apparaît que le site du projet est désormais vide d'activités et constitue à ce jour un chancre commercial.

Par ailleurs, le groupe Aldi a précisé qu'il resterait propriétaire du bâtiment actuellement exploité dans le but de le louer pour une épicerie bio.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet tel que prévu et se réjouit de l'évolution du projet.

## 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

Le projet vise à déménager une activité existante à Herve sur une courte distance (700 mètres) en vue d'étendre la surface commerciale nette. Le magasin Aldi-Renmans projeté passerait ainsi de 816 m<sup>2</sup> nets à 1.230 m<sup>2</sup> nets.

L'impact socio-économique du projet sur la mixité commerciale à Herve et plus particulièrement à Jumet est limité dans la mesure où la majeure partie de l'offre existe déjà et que le commerce reste implanté dans la même commune à 700 mètres du site actuellement exploité.

Les objectifs de cette extension sont de répondre aux standards de la chaîne de distribution, de proposer un commerce plus agréable pour la clientèle, de permettre au personnel d'évoluer dans des locaux rénovés et d'offrir un parking correctement dimensionné pour les chalands.

Au vu de ce qui précède, ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet vise une légère augmentation d'une offre alimentaire qui existe déjà à Herve. Partant du principe où le demandeur effectue son agrandissement au sein de la commune dans laquelle il opère

déjà, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

## 2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante essentiellement en zone d'habitat au plan de secteur. Le demandeur compte réoccuper un site commercial à l'abandon, démolir les bâtiments en friche et reconstruire un nouveau supermarché. La situation projetée sera meilleure que l'actuelle et sera compatible avec son voisinage. Par ailleurs, dans la mesure où la précédente fonction du site était déjà commerciale, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne mettra pas en péril la destination principale de la zone. Ainsi, le projet répond aux prescrits légaux.

Dans les faits, le commerce prend place le long d'une artère proposant une mixité de fonction partagée essentiellement entre les activités économiques, commerciales et la fonction résidentielle.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'entraînera pas de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

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

L'Observatoire du commerce considère que le projet ne modifiera pas la structuration de l'appareil commercial à Herve. De plus, le déménagement prévu permet de rapprocher le commerce des poches résidentielles les plus denses de la commune.

Par rapport à l'actuel magasin qui ne sera plus occupé par Aldi, la chaîne compte dans un premier temps le relouer pour un autre occupant de telle sorte à ne pas laisser une cellule vide se développer. Il ressort de l'audition du représentant du demandeur qu'il y aurait des discussions pour qu'une épicerie bio puisse occuper les lieux.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain d'Herve. Ce sous-critère est donc rencontré.

## 3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En plus de pérenniser l'emploi en place, le projet permettra l'embauche de 2 personnes à temps partiel pour Aldi.

La surface agrandie du magasin permettra normalement d'améliorer les conditions de travail du personnel employé, en permettant l'établissement d'équipements modernisés dans les surfaces brutes non accessibles au public. Les locaux sociaux des employés en situation projetée seront nettement améliorés.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières par rapport à ce sous-critère.

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

- La mobilité durable

Le projet vise une clientèle essentiellement motorisée. Toutefois, le commerce semble bénéficier d'une accessibilité en transports en commun correcte avec la présence d'un arrêt de bus au niveau de la rue de Herve. La N3 est par ailleurs bordée de part et d'autre d'une piste cyclable.

L'Observatoire du commerce constate par ailleurs que le commerce se rapproche des poches d'habitat de la commune ce qui générera des déplacements automobiles moins longs.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet est localisé de telle sorte qu'il favorise la mobilité durable. Ce sous-critère est donc rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Les flux générés par l'implantation commerciale projetée seront normalement facilement absorbés par la rue de Herve (N3).

Le projet disposera d'un parking de 78 emplacements de telle sorte à éviter tout report en voirie.

Il ne devrait pas y avoir de charges spécifiques à charge de la collectivité.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est bonne et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.


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

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, a émis une position favorable. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce souligne l'évolution favorable du projet par rapport à la première mouture analysée le 3 juillet 2018.

### 4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la construction d'un commerce Aldi-Renmans à Herve.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce

## 5. Annexe – avis du 3 juillet 2018

« Il ressort du dossier que le projet vise à déménager une activité existante à Herve sur une courte distance (700 mètres) en vue d'étendre la surface commerciale nette. Le magasin Aldi-Renmans projeté passerait ainsi de 816 m<sup>2</sup> net à 1.230 m<sup>2</sup> nets.

L'Observatoire, qui se prononce sur la base des documents qui lui ont été transmis ainsi que sur les éléments soulevés lors de l'audition, constate qu'au niveau du fond, le dossier n'est pas clair.

Le projet s'implanterait manifestement sur un site actuellement occupé par 2 activités : un commerce de photographie et un centre de fitness. L'Observatoire du commerce n'a reçu aucune garantie ni information, tant au niveau du dossier administratif que lors de l'audition, que ces deux commerces seront maintenus voire délocalisés. Cet aspect du projet est et reste flou.

Le projet vise le déménagement d'un magasin Aldi-Renmans existant vers un nouveau site au sein de la commune d'Herve. L'Observatoire du commerce n'a reçu aucune garantie quant au devenir du site existant situé rue de Verviers entre Battice et Manihant, le risque étant de créer un chancre commercial.

Faute d'information crédible en la matière et dans l'optique d'un déménagement, l'Observatoire du commerce propose que la surface existante ne soit plus affectée à du commerce. Il conviendrait donc de déclasser cette surface localisée le long d'une voirie de transit en dehors d'un noyau d'habitat.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce s'interroge sur la possibilité de réaliser le programme du demandeur sur le site actuellement exploité. Tant le dossier administratif que l'audition du représentant du demandeur n'ont pas permis d'apporter une démonstration que ce programme ne pouvait pas se réaliser sur le site actuel.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le dossier comporte des zones d'ombre significatives qui ne lui permettent pas d'effectuer une analyse du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. L'Observatoire conclut qu'il ne dispose pas des éléments suffisants lui permettant de remettre un avis éclairé. »