



CESE Wallonie

Pôle Aménagement  
du territoire

# AVIS

AT.24.79.AV

---

Extension d'un supermarché et reconnaissance d'un  
ensemble commercial à LIBRAMONT-CHEVIGNY

Avis adopté le 19/08/2024

Rue du Vertbois, 13c  
B-4000 Liège  
T 04 232 98 97  
pole.at@cesewallonie.be  
[www.cesewallonie.be](http://www.cesewallonie.be)

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Lidl Belgium Gmbh & Co. KG
- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Autorité compétente :* Collège communal de Libramont-Chevigny

### Avis :

- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et 119-120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial
- *Date de réception du dossier :* 5/08/2024
- *Délai :* 30 jours
- *Portée de l'avis :* Art. 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Audition :* 13/08/2024

### Projet :

- *Localisation :* Sur le chêne, 3 6800 Libramont-Chevigny
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone de commerces et de PME
- *Situation SRDC/Logic*  
Agglomération : /  
Bassin : Libramont pour les achats courants (suroffre) et semi-courants légers (forte suroffre)  
Nodule : Recogne (nodule de soutien d'agglomération)

### Brève description du projet et de son contexte :

Démolition d'un supermarché Lidl en vue de le reconstruire et d'étendre sa SCN. Le magasin actuel présente une SCN de 857 m<sup>2</sup> pour aboutir à une SCN de 1.545 m<sup>2</sup> après travaux (soit une extension de 688 m<sup>2</sup> de SCN). Le bâtiment sera intégralement renouvelé et pivotera de 90°.

Le supermarché et Broze (magasin de jouets d'une SCN de 934 m<sup>2</sup>) partagent le même parking ainsi que les accès en entrée et en sortie ce qui implique qu'ils forment un ensemble commercial. Il s'agit également de reconnaître cet ensemble.

## AVIS

### Préambule

L'Observatoire du commerce a reçu une demande d'avis concernant une demande de permis intégré réceptionnée par la commune le 28 juin 2024.

En application des articles 119 et 120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial, les missions de l'Observatoire du commerce sont exercées par la section Développement commercial du Pôle Aménagement du territoire pour les demandes de permis intégré dont l'accusé de réception est antérieur au 1<sup>er</sup> août 2024 et qui poursuivent leur instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

### Avis sur le projet

**Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté sur la base de l'analyse suivante.**

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

##### 1.1. La protection du consommateur

###### a) Favoriser la mixité commerciale

Il ressort du dossier administratif qu'il s'agit d'accroître la SCN en vue de faire correspondre le magasin aux standards actuels ainsi qu'aux attentes de la clientèle et, par conséquent, d'adapter l'outil de travail. Il permettra de renforcer l'appareil commercial alimentaire et de garantir la mixité commerciale, tous les autres acteurs de la grande distribution alimentaire étant présents à Recogne sur des surfaces commerciales nettes de 1.400 à 2.330 m<sup>2</sup> (à l'exception d'un des 2 Intermarchés présents à Libramont).

Le Pôle estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le Pôle constate, sur la base des éléments figurant dans le volet commercial de la demande, que le projet est localisé dans une importante polarité commerciale (nodule commercial de Recogne) qui bénéficie d'une attractivité commerciale d'ordre supralocal qui lui sera profitable. Le supermarché est celui qui est le plus proche du centre de Libramont.

Le Pôle souligne par ailleurs que la zone de chalandise identifiée par le demandeur représente un peu plus de 27.000 habitants en zone rurale avec des critères socio-démographiques favorables (croissance démographiques, taux de prospérité élevé).

Enfin, comme indiqué ci-dessus, il s'agit d'adapter l'outil de travail et de le faire correspondre aux standards actuels et au format de ses concurrents en vue d'assurer la pérennité de son activité.

Le Pôle conclut que ce sous-critère est respecté.

### 1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le Pôle constate que le site concerné par la demande est situé dans un environnement classé par Logic comme urbain peu dense. L'environnement est caractérisé par des activités commerciales, des services, des activités économiques et de l'habitat peu dense, Libramont-Chevigny étant une commune rurale.

Le Pôle souligne en outre que le projet consiste en une extension d'un commerce *in situ* et en la reconnaissance d'un ensemble commercial. Au vu de l'ampleur du projet, de sa nature et du contexte urbanistique dans lequel il s'inscrit, le Pôle estime qu'il n'aura pas d'impact significatif sur l'équilibre des fonctions en place. Il conclut 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*

Le Pôle souligne que le projet est en adéquation avec les outils d'aménagement du territoire (zone d'habitat au plan de secteur, zone de commerces et de PME au schéma de développement communal) et de développement commercial (SRDC). De plus, l'extension s'opère via une démolition-reconstruction *in situ*. Il n'y aura pas d'artificialisation des terres ni de dispersion du bâti. Enfin, l'architecture et la fonctionnalité du magasin seront améliorées.

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

### 1.3. La politique sociale

#### a) *La densité d'emploi*

Le projet permet de rénover et de moderniser l'outil de travail. Les emplois qui y sont exercés seront dès lors pérennisés. De plus, il y aura une création nette de 5 emplois supplémentaires. Le Pôle Aménagement du territoire conclut que ce sous-critère est respecté.

#### b) *La qualité et la durabilité de l'emploi*

Le Pôle Aménagement du territoire n'a pas de remarque à effectuer par rapport à ce sous-critère.

### 1.4. La contribution à une mobilité durable

#### a) *La mobilité durable*

Le projet présente une accessibilité multimodale (transports en commun, voiture, marche, vélo). Le Pôle constate de plus que le supermarché concerné par la demande est celui qui est le plus proche du centre de Libramont-Chevigny et qu'il se situe dans une des parties les plus densément peuplées de la commune (cf. p. 55 du volet commercial de la demande).

Au vu de ces éléments, le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

#### b) *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet consiste en une extension *in situ* d'un magasin situé dans une polarité commerciale. Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le dossier indique que celles-ci sont en adéquation avec les activités exercées dans l'ensemble commercial. Par ailleurs, l'endroit est desservi par de nombreuses lignes de bus et bénéficiera d'un parking d'une capacité adaptée de 109 emplacements (le parking actuel étant surdimensionné). Le dossier indique en effet que l'objet du projet n'est pas d'augmenter significativement le nombre de ses clients mais de moderniser l'outil de travail.

Le Pôle Aménagement du territoire conclut que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que ce sous-critère est respecté.

## 2. Évaluation globale

---

Le Pôle Aménagement du territoire est favorable à la reconnaissance de l'ensemble commercial, celle-ci visant uniquement à mettre en conformité une situation de fait et une situation de droit (aucun impact commercial). Concernant l'extension du supermarché Lidl, le Pôle Aménagement du territoire constate que l'extension demandée est importante (proche du doublement de la SCN existante). Il souligne néanmoins que le supermarché est celui qui est le plus proche du centre de Libramont-Chevigny, que l'extension s'opère *in situ* (maintien de l'activité sur place) ce qui permet d'économiser du foncier et d'éviter l'artificialisation de nouvelles terres, que l'environnement dans lequel il s'inscrit est urbanisé et multifonctionnel, que les outils d'aménagement du territoire et de développement commercial sont respectés, que la mobilité est multimodale et les emplois seront pérennisés. Enfin, la finalité de l'extension est de moderniser l'outil de travail pour en assurer la pérennité et non d'attirer spécifiquement de nouveaux chalands. Au vu de ces éléments, le Pôle Aménagement du territoire est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, le Pôle Aménagement du territoire, 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. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.



Samuël SAELENS  
Président