

## AVIS n° 66

---

Demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Enghien (troisième demande)

Avis adopté le 20/06/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Aldi Real Estates SA
- *Autorité compétente :* Collège communal d'Enghien

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations  
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 27/05/2024
- *Date d'examen du projet :* 12/06/2024
- *Audition :* 12/06/2024  
Demandeur : Représenté  
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 20/06/2024

### Projet :

- *Localisation :* Chaussée d'Ath, 4-6 7850 Enghien (Province du Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Pas d'information sur la situation
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Soignies pour les achats courants (suroffre)  
Nodule : /

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

Démolition de l'ensemble commercial composé d'Aldi-Renmans et de Bristol et reconstruction avec extension d'un magasin Aldi seul sur l'ensemble du site. La SCN totale finale sera de 1.190 m<sup>2</sup> (l'extension représente 270 m<sup>2</sup> de SCN).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.66.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/ENNo10/2024-0049
- *Réf. SPW Territoire :* 2372747 & F0316/55010/PIC/2024.1

## 1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Enghien sur la base de l'analyse suivante.

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

#### 2.1.1. La protection du consommateur

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

Le projet vise à étendre un supermarché. L'ampleur de l'extension est tout à fait raisonnable selon l'Observatoire du commerce (270 m<sup>2</sup> de SCN supplémentaires) et n'aura pas d'impact significatif sur l'appareil commercial d'Enghien et, plus spécifiquement sur le mix commercial.

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

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

Il ressort du dossier administratif que le commerce agrandi aura une portée supra-locale car localisé le long d'un des principaux axes structurants de la commune. De plus, la commune d'Enghien présente une croissance démographique significative. Le zone de chalandise comprend près de 24.000 habitants. Par ailleurs, l'extension sollicitée s'opère sur site et ne représente que 270 m<sup>2</sup> de SCN supplémentaire. Le format du nouveau supermarché est acceptable et en cohérence avec celui des autres grands acteurs de la distribution présents à Enghien. Enfin, le projet est localisé en bordure du noyau urbain (environ 700 mètres du centre-ville), dans un environnement urbanisé et dans une centralité urbaine de pôle au Schéma de développement du territoire.

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

### **2.1.2. La protection de l'environnement urbain**

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

Le projet n'induit aucun changement en termes de fonction puisqu'il s'agit d'une démolition-reconstruction d'un commerce existant. De plus, il se situe dans un environnement urbanisé comprenant entre autres des logements, d'autres commerces ou encore des équipements communautaires ou de service public (école, CPAS).

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'engendrera pas une rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines. 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 projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur, zone dans laquelle les activités de distribution sont admissibles en application de l'article D.II.24 du Code du Développement territorial. Il est également repris dans une centralité urbaine de pôle au schéma de développement du territoire. Enfin, il s'agit de procéder à une démolition-reconstruction *in situ* ou, autrement dit, de recycler le territoire. Il n'y a pas d'artificialisation de nouvelles terres ni de dispersion du bâti ce qui va dans le sens de la politique wallonne.

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

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le projet induit la création de 3 emplois supplémentaires par rapport à la situation existante tout en pérennisant les emplois existants. Au vu de cette création nette, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

#### *b) 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.

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

#### *a) La mobilité durable*

Le projet est situé dans un environnement urbanisé, au bord d'un axe structurant (N7, chaussée d'Ath) qui mène directement au centre-ville. Il ressort du dossier que le site présente une accessibilité multimodale grâce à la présence de trottoirs, d'un sentier permettant de rejoindre la poche d'habitat située à l'arrière du site, d'un marquage pour les cycliste ou encore la desserte en transports en commun.

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

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

Le projet, qui consiste en une extension raisonnable d'Aldi, s'opère *in situ*. Il n'y a dès lors pas de modification concernant l'accessibilité voiture (implantation le long d'un axe structurant). Le parking sera étendu (passage de 75 places communes avec Bristol vers 95 places uniquement pour Aldi). Enfin, l'endroit est desservi par les transports en commun.

L'Observatoire estime que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et conclut que ce sous-critère est respecté.

## 2.2. Évaluation globale

---

La nature du projet (augmentation de 270 m<sup>2</sup> de SCN sur site) implique qu'il aura peu d'impact sur l'appareil commercial en place. De plus, l'Observatoire apprécie qu'Aldi ait revu son projet au profit d'un redéveloppement *in situ* plutôt que d'un déplacement en périphérie. Le commerce est maintenu en bordure du centre d'Enghien et dans une centralité urbaine de pôle au schéma de développement du territoire. Enfin, s'agissant d'un recyclage immobilier, il n'y a pas d'artificialisation des terres ni de dispersion du bâti. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, 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.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Enghien.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce