



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.25.102.AV

Modification importante de nature de l'activité commerciale (remplacement d'un magasin Kréfel par un magasin TEDI) et régularisation d'un commerce (équipement de loisirs léger) à ANDENNE

Avis adopté le 14/08/2025

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 33
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'urbanisme
- *Demandeur :* ASTRID IMMO
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Référence légale :* D.IV.35 du Code du Développement Territorial
- *Date d'envoi :* 23/07/2025
- *Date de réception du dossier :* 28/07/2025
- *Délai :* 30 jours
- *Audition :* 12/08/2025

Projet :

- *Localisation :* Rue de la Papeterie, 13 Andenne
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDT :* Centralité urbaine de pôle

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise l'implantation d'un magasin TEDI à la place d'un magasin Krëfel dans un ensemble commercial existant. La surface commerciale nette (SCN) envisagée représente 748 m² répartis comme suit :

- 655 m² en achats légers (55 m² d'équipement de la personne, 415 m² d'équipement de la maison et 185 m² d'équipement de loisirs) soit 87,57 % de la SCN totale ;
- 68 m² en achats alimentaires soit 9,09 % de la SCN totale ;
- 25 m² en achats lourds (équipement de la maison) soit 3,34 % de la SCN totale.

Il s'agit également de régulariser un magasin « Sod Games » (jeux vidéo, consoles, cartes à jouer, produits dérivés et jeux de société) qui s'est implanté à la place d'une boucherie. La SCN à régulariser représente 150 m² en achats légers (équipement de loisirs) à la place d'alimentaires.

Avis

Avis sur les objectifs du projet

Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté.

Le Pôle souligne que la SCN envisagée n'est pas modifiée par rapport à l'existant (que ce soit pour la cellule concernée par la demande ou à l'échelle de l'ensemble commercial), seule la catégorie d'achat étant modifiée. Il estime que ce changement est admissible. D'abord, le Pôle constate que le projet est, vu sa nature, en adéquation avec le plan de secteur. La demande est située en zone d'habitat, laquelle admet sous certaines conditions la distribution (ne pas mettre en péril la destination principale de la zone et être compatible avec le voisinage). En l'espèce, la fonction commerciale est en place et il n'y aura pas d'intervention sur le bâtiment.

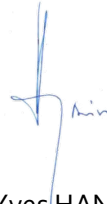
Ensuite, le Pôle relève que le projet est localisé en centralité urbaine de pôle au schéma de développement du territoire. Il souligne que les mesures guidant l'urbanisation concernant l'implantation de commerces de détail dans ce type de centralité sont respectées. Effectivement, le projet s'insère dans un pôle commercial majeur d'Andenne comprenant à lui seul plus de 10 commerces accessibles à moins de 500 mètres de cheminements piétons. En outre, le volet commercial du dossier indique (cf. complément à l'annexe 5/1 p. 68), sur la base de la « fiche commerce » de la commune d'Andenne, que le projet se situe dans un périmètre commercial.

Le Pôle conclut que le projet respecte l'optimisation spatiale. S'agissant de l'occupation d'une cellule existante et d'une mise en conformité, les terres sont préservées, il n'y a pas d'artificialisation des terres ni de nouvelle urbanisation. Enfin, le Pôle apprécie que le projet permette d'éviter la vacuité d'une cellule, ce qui pourrait être préjudiciable à l'attractivité du site.

Parallèlement à cela, le Pôle relève que le changement de nature implique une modification du modèle commercial et donc du comportement des consommateurs en termes de déplacements (augmentation de la fréquence ou du nombre de visiteurs), ce qui est susceptible d'avoir un impact sur le charroi. La nature et le type du commerce envisagé engendreront un charroi supplémentaire dont il convient d'estimer l'impact sur la compatibilité avec la fonction résidentielle de la zone d'habitat.

Le Pôle rappelle que l'article D.I.1, §1er, alinéa 3, du CoDT énonce que l'objectif de développement *durable* et attractif du territoire rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité. Le Pôle estime que certains aspects du projet ne s'inscrivent pas totalement dans une perspective de développement durable et attractif. En effet :

- il estime que les effectifs envisagés pour assurer le fonctionnement et la maintenance du magasin sont insuffisants au vu de la superficie de celui-ci. Effectivement, le Pôle constate une proportion significative d'emplois qui seront exercés à temps partiel (11 dont 7 à 24 heures par semaine) par rapport à ceux qui seront exercés à temps plein (2). Il s'interroge également sur les conditions de travail qui tendent à s'amenuiser (commission paritaire 311 étant moins avantageuse que la 201) ;
- il n'est pas persuadé que le projet soit complémentaire à l'offre en place. Il s'interroge effectivement sur la multiplicité des enseignes de type discount sur le territoire d'Andenne, ce qui tend à appauvrir l'approvisionnement ainsi que la diversité de l'offre commerciale. Il est convaincu que la diversification du mix commercial contribue à l'attractivité et à la qualité des centres urbains.



Yves HANIN
Président