



## AVIS

AT.26.154.AV

Construction et exploitation d'espaces pour PME, de bureaux, d'espaces de stockage, d'une jardinerie et d'un restaurant à ANS – Plans modifiés

Avis adopté le 25/09/2026

## DONNEES INTRODUCTIVES

### Demande :

- Type de demande : Permis unique
- Rubrique(s) : 52.46.02, 52.48.02, 52.48.04, 63.12.16.02.01.01 et 90.28.01.02 (classe 2 soumis à EIE)
- Demandeur : Zabra Real Estate S.A.
- Auteur de l'étude : CSD INGENIEURS
- Autorité compétente : Fonctionnaires technique et délégué

### Avis :

- Référence légale : D.IV.35 du Code du Développement Territorial
- Date d'envoi : 9/09/2026
- Date de réception du dossier : 10/09/2026
- Délai : 30 jours
- Audition : Pas d'audition

### Projet :

- Localisation : Rue du Montenegro – rue de l'Aguesse, / Ans
- Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte
- Situation au SDT : Bordure de centralité urbaine de pôle
- Catégorie : 1 - Aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs

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

Le projet vise à construire, sur un terrain d'une surface totale de 60.250 m<sup>2</sup>, un projet mixte comprenant :

- un immeuble de bureaux (surface approximative de 2.639 m<sup>2</sup>) ;
- un bâtiment destiné au stockage pour particuliers et indépendants (surface de 6.318 m<sup>2</sup>) ;
- une jardinerie Tournesol (serres chaudes, serres froides, serre cabrio, animalerie, fleuriste, espace extérieur, etc.) d'une surface commerciale nette (SCN) totale de 7.638 m<sup>2</sup> comprenant 198 m<sup>2</sup> de SCN en achats légers, 106 m<sup>2</sup> de SCN en achats alimentaires et 7.334 m<sup>2</sup> de SCN en achats lourds. Tournesol appartient à la catégorie « commerce d'achats lourds » ;
- un fast-food (340 m<sup>2</sup>) ;
- 2 blocs destinés à accueillir des petites et moyennes entreprises (PME) pour un total de 51 unités et une superficie de 10.916 m<sup>2</sup>.

Le projet s'installe sur une friche (ancien site industriel lié au charbonnage). La parcelle est reprise dans un périmètre de site à réaménager ainsi qu'en couleur pêche à la BDES. L'avis du Pôle a été sollicité dans le cadre du dépôt de plans modifiés.

## Avis

### Préambule

Le Pôle a émis un avis favorable sur le projet le 13/03/2026 (Réf. : AT.26.42.AV).

Le Pôle souligne que des plans modifiés ont été fournis en cours de procédure et qu'il est interrogé dans ce cadre. Il constate que le volet commercial de la demande a été changé. En effet, la part des achats légers a été réduite (inférieur à 200 m<sup>2</sup> de SCN) et implique une catégorisation du commerce en achats lourds et non plus en achats légers.

Vu que les changements opérés ne modifient pas le programme et les caractéristiques essentielles du projet, le Pôle estime que les plans modifiés ne sont pas de nature à changer son précédent avis. Il décide de le réitérer globalement en l'adaptant par rapport aux remaniements proposés (voir ci-dessous).

### Avis sur les objectifs du projet

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

Globalement, le Pôle estime que le développement de la zone orienté vers des activités économiques est opportun à l'endroit concerné. Effectivement, il constate que le site est localisé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur, dans un périmètre de site à réaménager, en couleur pêche à la banque de données de l'état des sols ainsi que dans un contexte urbanistique dédié aux activités économiques. Il apprécie le caractère modulable et évolutif des espaces consacrés aux PME voire leur spécialisation vers des entreprises relevant du secteur de la construction. Il souligne également que le projet permet la reconversion d'une friche.

Le Pôle apprécie que le projet ait été étudié en connexion avec le réseau existant et qu'il s'intègre au sein d'un projet de mobilité à plus grande échelle vu la proximité avec la ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS). Il souligne l'importance de mener une approche concertée concernant la mobilité, entre autres avec les développeurs des zones proches (site BIV) et les autorités concernées, compte tenu des enjeux ainsi que des difficultés rencontrées dans la zone en termes de circulation et de sécurité. Il insiste sur l'importance de respecter les recommandations figurant dans l'étude d'incidences sur l'environnement sur ce thème.

Le Pôle souligne que le projet s'inscrit dans un site de grand intérêt biologique abritant, entre autres, une population remarquable de crapauds calamites. Il appuie les recommandations figurant dans l'étude d'incidence à cet effet (maintien d'une zone de 1.38 hectare dédiée à cette espèce, interventions dans cet espace).

En revanche, le Pôle est mitigé concernant la pertinence d'implanter une jardinerie d'une SCN de plusieurs milliers de mètres carrés. Il souligne le risque de création d'une nouvelle polarité. Il s'interroge également concernant l'identification des besoins par exemple en termes de fonction ou d'identification de l'offre et de complémentarité à celle qui existe. Il est également inquiet concernant les flux générés par un commerce de détail de grande ampleur en termes de circulation et de sécurité routière vu la situation accidentogène des lieux. [...]¹. Il relève aussi l'importance de faire correspondre, dans les faits, l'offre réellement proposée à la vente à la catégorisation des achats demandée. Selon le Pôle, une si faible proportion en achats légers (198 m²) par rapport à la SCN totale ne semble pas correspondre au modèle économique de l'enseigne.

Le Pôle recommande aux autorités régionales compétentes de mener une réflexion concernant l'implantation et la localisation de ce type de commerces (surface commerciale très importante avec en partie du lourd). Ceux-ci sont consommateur d'espaces et sont envisagés ou se déploient sur du foncier qui pourrait être dédié à d'autres activités économiques que du commerce de détail.

Enfin, le Pôle regrette le manque de vision stratégique globale concernant le développement du territoire ansois vu le nombre de dossiers importants qu'il a examinés récemment. Il a le sentiment que des projets de grande ampleur sont déposés au coup par coup alors qu'il est indispensable d'avoir une réflexion globale et même supralocale en vue d'aboutir à une stratégie territoriale pertinente. Il souligne entre autres les enjeux en termes de mobilité, de cellules vides ou encore du potentiel de développement à prendre en considération.

### **Avis sur la qualité de l'étude d'incidences sur l'environnement**

---

**Le Pôle Aménagement du territoire estime que l'étude d'incidences contient les éléments nécessaires à la prise de décision.**

Le Pôle déplore néanmoins que des alternatives de fonction concernant en particulier l'implantation d'une jardinerie n'aient pas été assez envisagées. Il regrette également que les besoins à ce sujet n'aient pas été suffisamment étudiés.

  
Yves HANIN  
Président

---

¹ Suppression, à la suite de l'avis adopté par le Pôle le 25/09/2026, de la phrase « Le Pôle attire de plus l'attention concernant la catégorisation du commerce au regard de l'article D.IV.4/1, §3, dernier alinéa du CoDT. Au vu de la taille de ce commerce, qui comporte pourtant une proportion de 91 % d'articles lourds, la part des « achats légers » est supérieure à 200 m² de SCN, ce qui conduit à sa classification en « léger » ; d'autres types de valorisation que des achats lourds, en partie sollicités dans le cadre de la présente demande, pourraient être admissibles sans autorisation préalable. Il rappelle en ce sens son avis d'initiative du 13/03/2025 (Réf. : AT.25.8.AV) dans lequel il demande "que certains aspects des faits générateurs de permis commerciaux soient clarifiés comme la notion de sensibilité liée à la modification importante des activités commerciales. Il recommande que les adaptations législatives et réglementaires soient rapidement adoptées dans ce sens ou, à tout le moins, qu'une circulaire ministérielle soit préalablement approuvée" ».