

## AVIS n° 45

---

Demande de permis intégré pour l'extension d'un supermarché formant un ensemble commercial avec un magasin de bricolage pour une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Sprimont

Avis adopté le 21/04/2022

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Mefou S.A.
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations  
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 23/03/2022
- *Date d'examen du projet :* 13/04/2022
- *Audition :* 13/04/2022  
Demandeur : 2  
Commune : 2
- *Date d'approbation :* 21/04/2022

### Projet :

- *Localisation :* Route de Beaufays, 35 4140 Sprimont (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural et zone agricole
- *Situation au SDC :* Zones mixtes d'habitat et d'activités économiques mixtes
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : hors agglomération  
Bassin : Liège pour les achats courants (équilibre)  
Nodule : hors nodule

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

Le projet vise à étendre un magasin Intermarché qui passerait d'une SCN de 1.111 m<sup>2</sup> à 1.893 m<sup>2</sup>. Il forme un ensemble commercial avec le magasin Hubo (3.426 m<sup>2</sup>). La SCN de l'ensemble commercial passerait de 4.537 m<sup>2</sup> (1.111 m<sup>2</sup> Intermarché et 3.426 m<sup>2</sup> HUBO) à 5.319 m<sup>2</sup> (1.893 m<sup>2</sup> Intermarché, et 3.426 m<sup>2</sup> HUBO) soit une augmentation de 782 m<sup>2</sup> de SCN pour Intermarché. Ces deux magasins disposent déjà d'un permis socio-économique pour leurs superficies actuelles. Il s'agit de mettre l'ensemble commercial en conformité.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.45.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/SPT100/2022-0016
- *Réf. SPW Territoire :* F0216/62100/PIC/2022.1/23242/AP/ap
- *Réf. Commune :* PIURB2022/1

## 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 **défavorable** pour l'extension d'un supermarché formant un ensemble commercial avec un magasin de bricolage pour SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Sprimont 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 vade-mecum indique que l'un des objectifs de ce sous-critère vise à « *favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/ semi-courant lourd)* ». Cet objectif n'est pas rencontré, Intermarché est présent sur les lieux. La demande n'implique dès lors pas l'arrivée d'un nouveau prestataire de service ni d'offre nouvelle. Par ailleurs, l'extension en matière d'achat alimentaire est très importante (70 % d'augmentation de la SCN par rapport à la surface actuelle) et ne contribue pas à une diversification de l'offre. Ce sous-critère n'est pas respecté.

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

L'Observatoire du commerce constate que l'extension de SCN demandée est si importante que le format du magasin change. Le projet implique le passage d'un petit supermarché vers un grand supermarché. En d'autres termes, il estime que le magasin ne constitue plus un commerce alimentaire local de proximité alors qu'il se situe dans un environnement rural. Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

#### Note de minorité :

Un membre constate que les indicateurs sociodémographiques sont favorables sur Sprimont (croissance démographique, taux de chômage inférieur à la moyenne wallonne, revenus supérieurs à la moyenne Wallonne). Il ressort de surcroît de l'audition que le magasin connaît une croissance importante. Ainsi, l'offre pourra être absorbée. Ce membre 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*

L'Observatoire du commerce constate que le projet se situe dans un environnement rural comprenant de l'habitat dispersé et le long d'un axe de circulation. Il souligne à nouveau l'ampleur du projet qui implique un changement de format significatif du magasin. Il ne convient pas de développer ce type d'implantation dans le contexte rural qui caractérise les lieux. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

#### *b) L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain*

L'Observatoire du commerce souligne que la déclaration de politique régionale 2019 – 2024 du Gouvernement wallon prévoit de favoriser la concentration de commerces aux centres des villes et des communes rurales. Le magasin Intermarché à étendre est localisé le long d'une chaussée et en dehors d'une centralité. Certes, ce commerce est en place mais à nouveau, l'Observatoire du commerce met en exergue l'ampleur excessive de l'extension sollicitée. Il n'y a pas lieu d'établir, au travers de l'agrandissement demandé, un grand supermarché décentralisé en dehors d'un nodule commercial. Il y a lieu de revoir le projet à la baisse.

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

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

#### *a) La densité d'emploi*

Il ressort du dossier administratif que l'extension du magasin permettra de générer 7 emplois à temps plein supplémentaires. Actuellement, il y a 17 emplois à temps plein et 18 emplois à temps partiel pour faire fonctionner l'Intermarché. Après la réalisation du projet il y aura 24 temps pleins et 18 temps partiels. Le représentant du demandeur explique lors de l'audition que l'agrandissement permettra d'engager des personnes à temps plein ou de faire passer des personnes actuellement en régime partiel vers un régime à temps plein.

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

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

Il ressort de l'audition que la surface des locaux sociaux sera significativement augmentée. Par ailleurs, les emplois à temps plein créés permettent d'obtenir une meilleure proportion des emplois à temps plein par rapport aux emplois à temps partiel. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

#### *a) La mobilité durable*

Le magasin se situe le long de la route de Beaufays qui permet de rejoindre Liège au nord et Aywaille au sud. Comme indiqué ci-dessus, l'environnement est rural et présente de l'habitat dispersé. Au vu de l'étendue de la zone de chalandise qui se déploie jusque Beaufays, Trooz, Louveigné ou encore Fontin (cf. carte p. 39 du volet commercial de la demande), de la nature des achats vendus (achats journaliers impliquant des déplacements fréquents) ou encore de la configuration des lieux

(implantation le long d'une route propice à la vitesse, accotements peu sécurisés), l'Observatoire du commerce est convaincu que la majorité des chaland se rendront sur le site en voiture. Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté, même si le formulaire Logic renseigne la présence de la ligne 65 Liège – Aywaille – Remouchamps..

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet prévoit un parking pour l'ensemble commercial d'une capacité de 173 places. L'Observatoire du commerce apprécie les efforts réalisés pour le réaménagement du parking. En effet, le nombre d'accès a été réduit par rapport à la situation actuelle et il a été uniformisé pour l'ensemble commercial. La diminution des points d'entrée et de sortie sécurisera les lieux. Le parking sera en outre perméable et végétalisé. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

## 2.2. Évaluation globale

---

L'Observatoire du commerce constate que le projet vise à augmenter de 70 % la SCN du magasin, ce qui est loin d'être marginal comme extension. Il sait grâce à l'examen de plusieurs projets de la chaîne qu'Intermarché s'est engagé dans une stratégie de développement visant à modifier le format de l'ensemble de ses magasins (SCN oscillant entre 1.500 m<sup>2</sup> à 2.000 m<sup>2</sup>) avec pour seul but de conserver sa clientèle ou de capter des chalands supplémentaires. A l'échelle de la Wallonie, ce type de démarche peut à moyen terme avoir des impacts négatifs (déplacement des magasins existants, risque de création de friches commerciales, artificialisation des terres, explosion du nombre de mètres carrés commerciaux, rupture d'approvisionnement de proximité, etc.). D'une manière générale, cette surenchère n'est plus acceptable. Il convient de trouver d'autres réponses en vue d'éviter l'évasion du pouvoir d'achat ou d'attirer le chaland.

Par rapport au projet qui lui est soumis, l'Observatoire comprend que le magasin concerné par la demande est existant et qu'il faille le rénover et l'adapter en vue d'améliorer le confort du client ou des travailleurs. Il n'est pas opposé à ce type de démarche et apprécie d'ailleurs les efforts réalisés au niveau des accès de l'ensemble commercial et de la verdurisation du parking. Par contre, l'accroissement de la surface demandé est excessif. L'extension projetée est disproportionnée en termes de SCN compte tenu de l'environnement dans lequel le magasin se trouve. Le projet revient à développer un grand supermarché dépassant l'échelle locale et ce, dans un environnement rural et en dehors d'une centralité. L'Observatoire du commerce est par conséquent défavorable quant à l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences. Il précise que c'est le caractère excessif de l'extension qui fonde sa position. Il n'est pas opposé à un agrandissement mais il doit être d'une ampleur raisonnable (30 % de SCN supplémentaires maximum par rapport à l'existant) et viser à moderniser ainsi qu'à améliorer l'outil. Le projet ne va pas dans ce sens.

Note de minorité :

Un membre partage le constat général posé par l'Observatoire du commerce. Il estime néanmoins qu'en l'espèce, l'extension est justifiée. Il ressort en effet de l'audition que le magasin est en croissance, la population sprimontoise ayant augmenté significativement ces dernières années. L'offre nouvelle sera absorbée. Ce membre 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 ne respecte pas les critères de protection du consommateur, de protection de l'environnement urbain et de mobilité durable. L'extension sollicitée est excessive et revient à créer un grand supermarché en dehors d'une centralité et dans un environnement rural.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères. Il émet un avis **défavorable** pour l'extension d'un supermarché formant un ensemble commercial avec un magasin de bricolage pour une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Sprimont.

Note de minorité :

Un membre estime que l'offre future pourra être absorbée et que, partant, le sous-critère « éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité » est respecté. Les critères qui sont favorablement rencontrés compensent ceux qui ne le sont pas. Il émet donc une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. Il est dès lors favorable pour l'extension d'un supermarché formant un ensemble commercial avec un magasin de bricolage pour une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Sprimont.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce