

## AVIS n° 85

---

Demande de permis intégré pour l'implantation d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Blegny

Avis adopté le 16/08/2022

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Property & Advice
- *Autorité compétente :* Collège communal de Blegny

### 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 :* 19/07/2022
- *Date d'examen du projet :* 10/08/2022
- *Audition :* 10/08/2022  
Demandeur : 4  
Commune : 2
- *Date d'approbation :* 16/08/2022

### Projet :

- *Localisation :* Rue de la Paix, 3 4671 Barchon (Blegny) (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Liège  
Bassin : Liège pour les achats courants (situation d'équilibre)  
Nodule : Barchon (nodule de soutien de (très) petite ville)

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

Le projet concerne l'implantation d'un supermarché Colruyt d'une SCN de 1.500 m<sup>2</sup>. Une salle de Fitness Jims sera également construite.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.85.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/BLY119/2022-0072
- *Réf. SPW Territoire :* F0215/62119/PU3/2022/1/E43724/SB
- *Réf. Commune :* PIC/0001/2022

## 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.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'implantation d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Blegny 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 favorise l'accès au marché d'un nouveau prestataire de services dans le secteur de la distribution alimentaire sur la commune de Blegny. Il ressort du dossier administratif que le paysage alimentaire de type « grande distribution » n'a pas évolué depuis 2009 dans la commune. Colruyt présente un concept différent des supermarchés en place à Blegny (conditionnement des produits, passage réfrigéré, marque Boni, agencement du magasin). Ainsi, le projet permettra de différencier et de diversifier l'offre alimentaire à Blegny.

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

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats courants, lequel est en situation d'équilibre au SRDC. Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que l'aire de marché du projet est d'ordre supra-local. A l'heure actuelle, une partie de la clientèle des implantations Colruyt d'Herstal et de Herve provient de Blegny, ce qui témoigne que l'offre est manquante à Blegny. La zone de chalandise représente environ 56.000 habitants. En outre, le magasin propose des produits alimentaires classiques visant à répondre à des besoins journaliers dans une commune comprenant 13.000 habitants, laquelle présente une croissance démographique ainsi que des revenus élevés. L'offre proposée pourra dès lors être absorbée.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut 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 souligne que le magasin est envisagé en bordure d'un parc d'activité communal à l'origine prévu pour des activités économiques de type PME ou stockage et que ce parc a progressivement été phagocyté par le commerce de détail. Il s'agit de remplacer une activité économique de type industriel par un commerce de détail. Il n'y a pas lieu, selon l'Observatoire du commerce, de renforcer l'activité de distribution à l'endroit concerné et, de surcroît, par un commerce induisant des passages très fréquents car répondant à des besoins journaliers.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, 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*

Le projet est excentré et se localise à proximité de giratoires permettant d'accéder à l'autoroute. Si l'Observatoire du commerce apprécie le fait que le projet permette un recyclage du territoire, il souligne que sa localisation périphérique n'est pas adéquate. Le projet s'implante dans un endroit qui ne devrait pas, selon l'Observatoire du commerce, être dédié à du commerce vu sa situation. Il n'y a dès lors pas lieu d'ajouter une cellule supplémentaire dans ce contexte, de surcroît dans le secteur de l'alimentation (achats de proximité). L'Observatoire du commerce rappelle en outre que le Gouvernement entend favoriser l'implantation de commerces à proximité des noyaux d'habitations existants<sup>1</sup>. Le projet ne s'inscrit pas dans cette philosophie dans la mesure où il est éloigné de noyaux d'habitat.

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 le magasin Colruyt permettra la création de 35 nouveaux emplois.

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

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

L'Observatoire du commerce constate que parmi les 35 emplois créés, 27 seront exercés à temps plein et 8 à temps partiel (27 heures par semaine). Il souligne l'importante proportion des travailleurs qui seront engagés à temps plein (77 %), ce qui est peu commun dans le secteur de la grande distribution.

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

---

<sup>1</sup> Gouvernement wallon, *Déclaration de politique régionale 2019 – 2024*, pp. 65 et 107.

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

##### *a) La mobilité durable*

Le vade-mecum indique ce sous-critère vise à :

- « favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;
- promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun. Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux »<sup>2</sup>.

Le projet ne s'inscrit pas dans cette optique. Il est éloigné des noyaux d'habitat et s'insère à proximité d'une sortie de l'autoroute E40/E42. Selon l'Observatoire du commerce, il s'agit d'une localisation basée sur une logique d'interception des clients en provenance, entre autres, de l'autoroute. Les chalands se rendront vers le magasin essentiellement en voiture alors qu'il s'agit d'installer un magasin alimentaire (courant d'achat de proximité) qui devrait être accessible de manière significative en mode doux. En l'espèce, la fréquence de passage des bus est faible (un bus par heure en heure de pointe) et il n'y a pas de piste cyclable. L'étude de mobilité fournie par le demandeur indique d'ailleurs que « *la part modale de la voiture pour les employés et les visiteurs est estimée à 90% du fait de la localisation du site et des éléments du diagnostic, notamment l'éloignement du site par rapport aux zones d'habitation et les conditions d'accès loin d'être optimales à vélo et en bus* »<sup>3</sup>.

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

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

Comme cela a été indiqué à plusieurs reprises, le projet s'insère dans une polarité commerciale située à proximité d'une sortie d'autoroute. Il ne peut être réfuté que des problèmes de mobilité se posent à Barchon, des remontées de files s'opérant du rond-point situé en face de Châssis 2000 jusqu'à la sortie de l'autoroute, ce qui est accidentogène. Si Colruyt n'est pas responsable de cette situation générale, l'Observatoire du commerce estime qu'il n'y a pas lieu de l'aggraver par l'implantation d'un magasin générant des flux réguliers (mais aussi d'une salle de sport). Parallèlement à cela, un parking de 123 places est prévu et le site est desservi par le bus.

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

#### **2.2. Évaluation globale**

---

L'Observatoire du commerce souligne la qualité du dossier et du projet qui lui ont été présentés. Il y a néanmoins deux aspects essentiels qui sont en défaveur du projet et qui impliquent qu'il ne peut être satisfait à la demande. En premier lieu, la localisation excentrée à proximité d'une sortie d'autoroute est inadéquate pour l'implantation d'un magasin alimentaire. La polarité commerciale s'est progressivement développée de manière inappropriée alors qu'au départ cet endroit était dédié à des activités économiques de type PME ou stockage. En second lieu, cette localisation implique que l'essentiel des chalands se rendra vers le magasin en voiture (localisation d'interception). Il ne convient pas d'ajouter une installation générant des flux réguliers (achats alimentaires) au vu des problèmes de

---

<sup>2</sup> SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum, Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 91.

<sup>3</sup> Stratec, *Etude de mobilité pour un projet de développement d'activités commerciales à Barchon*, Rapport final, 31 mai 2022, p. 16.

mobilité existants à l'endroit concerné. L'Observatoire du commerce est défavorable 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 manifestement pas le critère de protection de l'environnement urbain (localisation inadéquate) ni le critère de mobilité durable (impact sur la mobilité, localisation éloignée des noyaux d'habitat impliquant une clientèle essentiellement motorisée) du volet commercial de la demande. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'implantation d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Blegny.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce