

AVIS n° 113

Demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Ans

Avis adopté le 27/11/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* ITM Alimentaire Belgium
- *Autorité compétente :* Collège communal d'Ans

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 7/11/2023
- *Date d'examen du projet :* 22/11/2023
- *Audition :* 22/11/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 27/11/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue des Français, 147 4430 Ans (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Liège
Bassin : Liège pour les achats courants (équilibre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation de l'enseigne Intermarché au sein d'un bâtiment précédemment occupé par l'enseigne de bricolage Gamma (fermé depuis 2022 et ne disposant pas de permis commercial).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.113.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/ANS003/2023-0097
- *Réf. SPW Territoire :* F02118/62003/PIC/2023/1/L53083/2341399/LR
- *Réf. SPW Environnement* 10012120

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 commerce alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Ans 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

Il ressort de l'audition que le projet concerne dans un premier temps le transfert d'un magasin pour aboutir à moyen terme à la création d'un supermarché supplémentaire. Selon l'Observatoire du commerce, l'offre alimentaire de la commune d'Ans est complète. Les enseignes de la grande distribution y sont représentées, y compris Intermarché. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'amènera aucune plus-value en termes de diversité de l'offre commerciale. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

Il ressort de l'audition qu'un supermarché Intermarché est exploité sur Ans (chaussée du Roi Albert) dans un bâtiment qui doit faire l'objet d'une rénovation. Il s'agit de transférer ce magasin vers le site concerné par la demande durant les travaux et, par la suite de rouvrir l'implantation de la chaussée du Roi Albert. Ceci implique qu'à moyen terme, deux supermarchés de la même enseigne seront développés sur très courte distance dans un contexte de suroffre locale. De plus, il ressort de l'audition que la commune souhaite le maintien de l'implantation à l'endroit actuel, celle-ci étant un moteur du quartier. Enfin, dans ce contexte, l'Observatoire estime qu'il n'y a pas lieu de disperser l'offre d'Intermarché.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas 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 projet ne se situe pas dans un nodule commercial. Comme indiqué au point précédent, la localisation chaussée du Roi Albert est plus adaptée. Il n'y a pas lieu de disperser la fonction commerciale.

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

Il ressort de l'audition qu'un espace en friche de plus de cinq hectares jouxtant le projet fait l'objet d'un projet de développement immobilier multifonctionnel comprenant potentiellement un commerce alimentaire et à un stade de négociation mature. L'Observatoire du commerce estime que ces deux projets (reconversion des 5 hectares et du site Gamma) doivent faire l'objet d'une approche globale en vue d'aboutir à une urbanisation cohérente du bien. Tel n'est pas le cas en l'espèce, le projet étant examiné de manière isolée. L'Observatoire du commerce estime dès lors que le projet ne respecte pas l'un des objectifs de ce sous-critère qui « vise à garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement »¹. Ce sous-critère n'est pas respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Les emplois actuellement exercés sur le site de la chaussée du Roi Albert seront transférés vers le nouveau magasin. Il n'y a pas dans l'immédiat de création nette d'emplois. L'Observatoire souligne l'usage d'un nombre significatif d'étudiants.

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le projet comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce de se prononcer sur le projet au regard de ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le site présente une accessibilité multimodale (voiture, vélo, marche, transports en commun) dans un environnement classé par Logic comme urbain dense. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un environnement bâti disposant d'infrastructures routières. Le site est desservi par le bus et disposera d'un parking de 137 places ainsi que de 10 places pour vélo couvertes. Il ressort de plus de l'audition que des interventions ont été réalisées pour améliorer la mobilité même si la rue des Français reste très fréquentée et encombrée. Enfin, il y a lieu de se questionner sur

¹ SPW Economie, Direction des implantations commerciales, vade-mecum – Politique de développement commercial en Wallonie.

l'interaction entre la mobilité du projet et celle qui résultera du projet de reconversion de la friche jouxtant le projet.

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

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce comprend de l'audition que, à moyen terme, deux supermarchés de la même enseigne seront présents sur très courte distance (présent projet et celui de la chaussée du Roi Albert une fois le site rénové) et ce, dans un contexte de suroffre alimentaire locale. La localisation de l'Intermarché de la chaussée du Roi Albert est à conserver car mieux localisée et permet d'éviter de disperser l'offre de l'enseigne. L'Observatoire souligne de plus que le projet est situé hors nodule commercial. Enfin, il y a un projet, à un stade négociation relativement avancé, de développement immobilier sur une friche jouxtant le projet et comprenant potentiellement un commerce alimentaire. L'Observatoire du commerce craint que l'implantation d'Intermarché n'hypothèque ce projet par manque de cohérence et d'interaction entre les deux. 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 pas les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré (critère de protection du consommateur et critère de protection de l'environnement urbain). Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'implantation d'un commerce alimentaire (changement important de nature) d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Ans.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce