

AVIS n° 15

Demande de permis intégré pour la transformation et l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Bassenge

Avis adopté le 13/02/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Immo Aval Belgium S.A.
- *Autorité compétente :* Collège communal de Bassenge

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 :* 31/01/2023
- *Date d'examen du projet :* 8/02/2023
- *Audition :* 8/02/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 13/02/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue du Cheval Blanc, 36 4690 Bassenge (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural et zone d'espaces verts
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Liège pour les achats courants (équilibre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Transformation et agrandissement d'un supermarché Intermarché d'une SCN actuelle de 779 m² pour une SCN totale de 1.347 m² soit une extension de 568 m². Le magasin est en place depuis 2002 au départ sur 500 m² (et étendu via un PSE de 2010). Il sera rénové.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.15.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/BAE011/2023-0003
- *Réf. SPW Territoire :* F0215/62011/PIC/2023/1/E44633
- *Réf. Commune :* PIU 23/01

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 **favorable**, avec une note de minorité défavorable, pour la transformation et l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Bassenge 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 vise à assurer l'approvisionnement de l'ensemble de la gamme proposée par Intermarché. La mixité commerciale sera améliorée et l'offre plus diversifiée pour le consommateur. 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 présente une situation d'équilibre pour ce courant d'achats. Le dossier administratif indique en outre que la zone de chalandise représente 25.000 habitants. Le taux de chômage y est inférieur à la moyenne wallonne et le pouvoir d'achat de la population y est supérieur.

Il ressort enfin de l'audition que l'offre alimentaire à Bassenge est peu fournie. Elle se compose d'un magasin Spar et d'un Aldi alors que la commune comprend près de 9.000 habitants et la zone de chalandise près de 25.000 habitants. De surcroît, le supermarché Proxy Delhaize a fermé ses portes ce qui a amoindri l'offre. L'extension d'Intermarché permettra dès lors d'améliorer l'offre visant à rencontrer des besoins essentiels et journaliers.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et que, dès lors, 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

Le projet consiste en une extension d'un supermarché existant. La fonction commerciale est déjà présente sur les lieux et elle sera renforcée. Il est localisé dans un environnement urbain peu dense comprenant de l'habitat discontinu ou continu et quelques activités économiques. Il ne risque pas d'aboutir à un espace exclusivement dédié à la fonction commerciale.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le vade-mecum indique que « *L'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.). Quant au modèle urbain, il définit la manière dont est structuré le territoire en fonction de ses différentes utilisations (agriculture, habitation, industrie, commerce, administration, transport...). Les projets qui s'inscrivent dans la vision stratégique de la commune peuvent être évalués favorablement au niveau de ce sous-critère. Ensuite, l'optimisation de l'utilisation du territoire est indispensable à un développement territorial agréable pour les citoyens. La contribution à la réhabilitation de tout type de friches qu'elles soient d'origine commerciale ou industrielle en fait partie intégrante. Concrètement, on évalue l'insertion locale de l'implantation commerciale en comparant l'ampleur du projet par rapport à son environnement urbain. Le but est d'anticiper l'impact d'un projet commercial sur le cadre de vie existant* »¹.

L'Observatoire du commerce constate qu'une partie du projet (parking) se déploie en zone d'espaces verts au plan de secteur alors que le supermarché existant empiète déjà dans cette zone non destinée à l'urbanisation. Ce type de démarche ne contribue pas à une utilisation optimale du territoire et a un impact sur le cadre de vie. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

Note de minorité :

Trois membres considèrent même que le projet ne présente pas des spécificités au regard du lieu précis dans lequel il est prévu et qui justifieraient une dérogation au plan de secteur. Ils soulignent que d'autres pistes d'extension peuvent être examinées afin de limiter le débordement dans la zone d'espaces verts. Par conséquent, ces membres concluent que le non-respect de ce sous-critère justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier indique que « *Actuellement, le site emploie 10 personnes à temps plein et 8 personnes à temps partiel pour un total de 18 emplois (...). Avec l'agrandissement, Intermarché prévoit d'employer un total de 22 personnes : 16 personnes à temps plein et 6 personnes à temps partiel (...). (...) Le projet permettra donc la création de 6 nouveaux temps pleins et l'évolution de 2 temps partiels en temps pleins* ».

¹ SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 90.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

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

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est accessible en voiture grâce à sa localisation le long de la N618 et sa proximité avec la E313. Il est situé dans un tissu urbain peu dense. Le dossier indique que le projet est accessible à vélo en moins de 10 minutes depuis le centre de Glons et en 10 minutes depuis le centre de Bassenge. Le site est desservi par le bus, quoique la fréquence de passage soit faible.

En conclusion, le magasin est existant, il s'agit de l'étendre. La nature des produits vendus et l'étendue de la zone de chalandise impliquera l'usage de la voiture mais le site est accessible en bus et en vélo. L'accessibilité à pied est moins évidente et une partie importante de la clientèle provient de la captation de flux automobile.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire estime que ce sous-critère est partiellement respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est localisé le long de la N618 qui est connectée à l'autoroute E313, ce qui le rend accessible en voiture. Le supermarché est en place et il s'agit de l'étendre. Le dossier indique que le site est desservi par le bus et qu'il bénéficie d'un parking de 83 places pour voitures ainsi que de 10 places pour les vélos.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induit pas d'aménagements supplémentaires à charge de la collectivité et que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce estime que l'extension est admissible. Le projet permet de répondre à des besoins journaliers dans une zone qui présente une offre peu fournie en achats courants. Il regrette néanmoins un usage non optimal du territoire compte tenu de l'urbanisation dans la zone d'espaces verts au plan de secteur. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Note de minorité :

Trois membres considèrent que le débordement en zones d'espaces verts ne contribue pas à un usage optimal du territoire. Ils estiment que d'autres pistes d'extension peuvent être examinées afin de limiter ce débordement dans la zone d'espaces verts et que, dès lors, le projet est inopportun.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du

volet commercial du permis intégré à l'exception du critère de protection de l'environnement (sous-critère insertion dans la dynamique propre du modèle urbain). Il estime que ce non-respect est compensé par le fait que les autres critères sont respectés. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

Trois membres considèrent même que le projet ne présente pas des spécificités au regard du lieu précis dans lequel il est prévu et qui justifieraient une dérogation au plan de secteur. Ils soulignent que d'autres pistes d'extension peuvent être examinées afin de limiter le débordement dans la zone d'espaces verts. Par conséquent, ces membres concluent que le non-respect de ce sous-critère justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la transformation et l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Bassenge.

Note de minorité :

Trois membres de l'Observatoire ont estimé que le projet tel que présenté n'était pas admissible. Ils sont défavorables concernant la transformation et l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Bassenge.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce