

AVIS n° 64

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 m² à Sprimont (deuxième demande)

Avis adopté le 3/08/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

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

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 :* 13/07/2023
- *Date d'examen du projet :* 26/07/2023
- *Audition :* 26/07/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 3/08/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue 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 : /
Bassin : Liège pour les achats courants (équilibre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Extension d'un ensemble commercial existant, dont la surface commerciale nette passerait de 4.537 m² (1.111 m² Intermarché et 3.426 m² HUBO) à 4.878 m² (1.452 Intermarché, et 3.426 HUBO) soit une augmentation de 341 m² nets pour Intermarché.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.64.AV SH/BB/cf/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/SPT100/2023-0055
- *Réf. SPW Territoire :* Fo216/62100/PIC/2023.1/29868/AP/ap

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. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

L'Observatoire du commerce avait remis, le 21 avril 2022 un avis défavorable avec une note de minorité favorable (OC.22.45. AV¹) sur un premier projet d'extension. Cette dernière était considérée comme trop importante (+70 %) impliquant un changement de format inadéquat au regard des lieux. Il estimait qu'une extension de maximum 30 % était plus adéquate.

Le demandeur a retravaillé sa demande dans le sens d'une extension moins conséquente (augmentation de 341m²).

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché formant un ensemble commercial avec un magasin de bricolage pour SCN supérieure à 2.500 m² à Sprimont sur la base de l'analyse suivante.

3.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

3.1.1. 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. Néanmoins, l'Observatoire du commerce constate qu'un effort conséquent a été réalisé par rapport à la précédente demande,

¹

l'extension demandée ne représentant désormais que 30 % de la surface actuelle. La mixité commerciale de la commune est maintenue. Ce sous-critère est respecté.

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

L'Observatoire du commerce estime que l'extension demandée permet de moderniser l'outil d'exploitation tout en maintenant un format de supermarché de proximité. Il constate de plus, sur la base du dossier administratif, 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.

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

3.1.2. 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 constate que l'extension demandée est acceptable (30 % de plus par rapport à la SCN existante) ; elle n'a pas pour effet de modifier le format du magasin et le maintien dans un format de proximité qui a du sens par rapport au contexte des lieux dans lequel il se trouve. 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

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. Le commerce est en place et l'extension demandée est suffisante pour moderniser l'outil tout en conservant un format ne modifiant pas la portée de l'ensemble commercial. Il n'en serait pas de même pour un agrandissement plus important car, comme indiqué dans son avis OC.22.45 concernant un précédent projet, il n'y a pas lieu d'établir, au travers de l'agrandissement demandé, un grand supermarché décentralisé en dehors d'un nodule commercial. Le projet de départ a été significativement revu à la baisse, ce qu'apprécie l'Observatoire du commerce.

Il conclut que ce sous-critère est respecté.

3.1.3. 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

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.

3.1.4. 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 chalands 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. L'Observatoire insiste sur la sécurisation de l'accès au site en concertation avec le SPW Mobilité en vue d'assurer la sécurisation des accès. Le parking sera en outre perméable et végétalisé. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté. Il recommande en outre de couvrir les emplacements vélos pour le confort des cyclistes.

3.2. Évaluation globale

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 remarque que le demandeur a fait un effort significatif par rapport à la précédente demande puisque l'extension demandée passe de 782 m² à 341 m². Ainsi, le projet vise à moderniser ainsi qu'à améliorer l'outil tout en maintenant les caractéristiques d'un supermarché de proximité dans un milieu peu urbanisé. Néanmoins, ce magasin est essentiellement visité par des chalands motorisés au vu de l'étendue de la zone de chalandise et du caractère rural des lieux. Quoiqu'il en soit, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte la majorité d'entre eux (sauf le sous-critère mobilité durable).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères. Il émet un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché formant un ensemble commercial avec un magasin de bricolage pour une SCN supérieure à 2.500 m² à Sprimont.

4. RECOMMANDATIONS

L'Observatoire recommande que les emplacements de stationnement pour vélos soient couverts en vue d'assurer le confort des cyclistes. Il insiste sur la sécurisation de l'accès au site en concertation avec le SPW Mobilité en vue d'assurer la sécurisation des accès



Bernadette Merenne,
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce