

AVIS n° 67

Demande de permis intégré pour l'implantation d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Oupeye (recours)

Avis adopté le 16/08/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Biemar et Biemar Architectes
- *Autorité compétente :* Commission de recours des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Commission de recours des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 101, §4 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier (courrier recommandé avec accusé de réception) :* 18/07/2023
- *Dates d'examen du projet :* 26/07/2023
9/08/2023
- *Audition :* 26/07/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
Requérant : Représenté
- *Date d'approbation de l'avis :* 16/08/2023

Projet :

- *Localisation :* Entre la rue de la Résistance et de la rue d'Argenteau, 4681 Oupeye (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique industrielle
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Liège
Bassin : Liège pour les achats courants (équilibre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Démolition d'un bâtiment industriel et construction d'un supermarché Intermarché d'une SCN de 1.495 m².

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.67.AV BB/SH/cf/cri
- *Vos références :* SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2023-0006/OUe079/INTERMARCHE à Oupeye

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 Commission de recours 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. CONTEXTE DU RECOURS

Le collège communal d'Oupeye a octroyé le permis demandé le 21 novembre 2022. Un tiers a introduit un recours contre cette décision. L'Observatoire du commerce avait remis un avis partagé sur le projet, celui-ci étant favorable avec une note de minorité de deux membres défavorables le 31 août 2022 (OC.22.95.AV¹). Le recours ayant été introduit par un tiers, une nouvelle audition a été programmée pour entendre les arguments de celui-ci et faire en sorte que l'Observatoire soit pleinement éclairé.

3. 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 m² à Oupeye sur la base de l'analyse effectuée ci-dessous. Néanmoins, un membre a émis un avis favorable sur le projet.

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*

L'Observatoire du commerce estime que l'offre alimentaire est bien représentée à Oupeye (partie ouest, la plus peuplée) ou à une échelle un peu plus large (Visé, Haccourt). Le projet n'améliore pas globalement la mixité commerciale en place.

Il estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

¹ Les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-oxY877MDAAAb7ZCw_UPrvzcrzEudgXmlejbtuo5WNIfk&form_id=AvisForm

Note de minorité :

Un membre estime que ce sous-critère est respecté. Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service à Oupeye. Il ressort en outre du dossier administratif que la proportion entre les courants d'achats est équilibrée sur la commune et que le projet ne sera pas de nature à altérer significativement l'équilibre en place.

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

L'Observatoire attire l'attention sur le fait que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial et que l'implantation d'un commerce alimentaire à l'endroit concerné risque d'engendrer une petite polarité commerciale inopportune. Il souligne en outre que l'offre alimentaire est déjà bien représentée aux alentours. En effet, il y a plusieurs supermarchés au nord ou à l'ouest du projet (Oupeye, Visé, Haccourt) qui sont localisés dans des espaces plus centraux que ne l'est le projet. La réalisation du projet risque d'entraîner une suroffre impliquant un déséquilibre dans la zone.

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

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce souligne que le projet se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats courants, lequel est en situation d'équilibre au SRDC. Il constate par ailleurs, en se basant sur le dossier administratif, que les indicateurs socio-économiques (croissance démographique, revenus, taux de chômage) sont favorables pour absorber l'offre sans remous. Il conclut 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 souligne que le projet se situe à côté d'une entreprise de construction, laquelle est d'ailleurs porteuse du projet. La demande ne se situe pas dans une polarité commerciale alors qu'il s'agit, au vu du courant d'achat proposé, de répondre à des besoins journaliers. Au vu de ces éléments, il n'y a pas lieu de développer ce type de projet à l'endroit concerné. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

Note de minorité :

Le dossier indique que le projet s'insère dans un environnement urbanisé composé de surfaces bâties, de commerces (Aldi, Design retro), d'habitations et d'une école. L'insertion d'un supermarché dans cet environnement ne sera pas de nature à bouleverser l'équilibre des fonctions en place. Un membre de l'Observatoire du commerce conclut par conséquent 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 Logic classe les quartiers statistiques du projet comme urbain peu dense et rural. En outre, le projet est situé dans un contexte industriel (zone d'activité économique industrielle au plan de secteur) et en contradiction avec celui-ci. De surcroît, il ne s'insère pas dans une polarité commerciale. Au vu de ces éléments, il n'y a pas lieu de développer ce type de projet à l'endroit concerné.

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

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire souligne que, puisqu'il s'agit d'ériger un nouveau magasin à la place d'un hangar vétuste, il n'y a pas d'artificialisation des sols. Le projet permet donc un usage optimal du territoire grâce au recyclage de la ressource foncière. 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 le projet impliquera la création de 26 emplois dont 20 à temps plein et 6 à temps partiel (30 heures par semaine).

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'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) *La mobilité durable*

Comme en première instance, l'Observatoire du commerce constate que l'accessibilité au projet est multimodale. Néanmoins, il a été sensible aux arguments concernant la mobilité durable avancés par le Conseil du requérant lors de l'audition ainsi que dans son recours. Ledit recours indique que, selon l'analyse du projet par Logic, l'accessibilité en transports en commun pour la partie achats courants du projet est extrêmement faible par rapport aux moyennes wallonnes. Il est encore ressorti de l'audition que la fréquence de passage des bus était négligeable.

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

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire souligne que le site présente une accessibilité voiture via la rue d'Argenteau et la proximité de l'autoroute E25 rejoignant Maastricht, piétonne (grâce à la présence de trottoirs), vélos (présence d'une piste cyclable le long de la rue d'Argenteau et du Ravel 1) ou encore en transports en commun (arrêt de bus). L'accessibilité au site est donc multimodale (autoroute, nationale, trottoir permettant de circuler à pied, présence d'un Ravel non loin permettant l'accessibilité vélo, arrêt de bus). Il conclut que ce sous-critère est respecté.

b) *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s'insère dans un environnement qui est construit et qui dispose des infrastructures nécessaires et suffisamment dimensionnées pour son accessibilité. Un parking de 83 places est prévu pour les voitures et 12 places pour le stationnement de vélos sont également envisagées. Enfin, le site est desservi par une ligne de bus (ligne 78).

Le projet n'induit pas, selon l'Observatoire du commerce, d'aménagement spécifique à charge de la collectivité. Ce sous-critère est respecté.

4. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce rappelle qu'il avait émis un avis partagé lors de l'instruction de la demande en première instance. Le recours ayant été introduit par un tiers, une nouvelle audition a été organisée en vue d'entendre ses arguments. L'Observatoire a été particulièrement sensible aux éléments factuels évoqués dans le recours et lors de l'audition concernant la mobilité durable (accessibilité en transports en commun extrêmement faible selon l'analyse Logic et fréquence de passage des bus négligeable). De surcroît, il estime que l'offre alimentaire est déjà bien représentée aux alentours du projet. Il n'y a pas lieu de la déséquilibrer en implantant un supermarché en dehors d'un nodule commercial au risque de créer une nouvelle zone d'attraction inopportune, en dehors d'une polarité commerciale alors que les autres supermarchés de la zone sont dans des entités plus densément peuplées et centrales. Il y a un risque de suroffre de nature à déséquilibrer l'offre. L'Observatoire du commerce comprend enfin que la raison d'être du projet vise à rentabiliser un espace inoccupé sans répondre à une demande spécifique. Il est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Note de minorité :

Un membre souligne que le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service et que l'appareil commercial en place ne sera pas significativement bouleversé. Le projet permet l'installation d'un supermarché sans consommation de terres vierges de construction. Un membre de 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 ne respecte pas le critère de protection du consommateur et celui de protection de l'environnement urbain ainsi que le sous-critère mobilité durable. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

Un membre estime que les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré sont respectés. Il aboutit à une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Oupeye.

Note de minorité :

Un membre émet un avis favorable pour l'implantation d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Oupeye.



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