

## AVIS n° 23

---

Demande de permis intégré pour le déménagement  
avec extension d'un commerce alimentaire d'une  
SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Amay

Avis adopté le 13/02/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Databuild Estates SA
- *Autorité compétente :* Collège communal d'Amay

### 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 :* 17/01/2024
- *Date d'examen du projet :* 7/02/2024
- *Audition :* 7/02/2024  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 13/02/2024

### Projet :

- *Localisation :* Chaussée Freddy Terwagne, 42 4540 Amay (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* SDC 1994 parcelles reprises en « Unité d'habitat », sous-catégorie « Mixte résidentielle et tertiaire » et surimpression « Zone de moyenne densité »
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Amay pour les achats courants (équilibre)  
Nodule : Amay-Centre (centre de très petite ville)

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

Déménagement avec extension du magasin Lidl. Le supermarché actuel a une SCN de 785 m<sup>2</sup> et disposera après projet d'une SCN de 1.493 m<sup>2</sup> (soit une extension de 708 m<sup>2</sup>).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.23.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/AMY003/2023-0110
- *Réf. SPW Territoire :* Fo216/61003/PIC/2023/2/31776/AP/lh
- *Réf. SPW Environnement :* 10012201/CHA.fda
- *Réf. Commune :* PIC/PI/2023-04

## 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** pour le déménagement avec extension d'un commerce alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Amay 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

L'offre commerciale alimentaire sera déplacée et augmentée de 708 m<sup>2</sup>. Il ressort de l'audition que Lidl est le plus petit supermarché d'Amay et que le projet permet de compenser les mètres carrés qui étaient exploités par un petit supermarché qui a fermé ses portes.

L'Observatoire du commerce estime 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 Amay pour les achats courants qui est en situation d'équilibre selon le SRDC. Il est, selon le formulaire Logic, localisé dans le nodule d'Amay – Centre qui est catégorisé comme nodule de centre de très petite ville. La localisation d'achats alimentaires est adéquate dans ce type de nodule.

Il ressort du dossier administratif que l'aire de marché sera semblable à celle du magasin en place laquelle dépasse légèrement les limites communales. Enfin, Amay connaît une progression démographique.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime 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*

Le projet s'insère dans un quartier classé par Logic comme urbain dense. L'environnement est caractérisé par la présence d'habitations et, plus au sud, d'activité économique ainsi que de commerces. Le dossier indique en outre qu'il s'agit de déplacer un commerce existant en le maintenant dans le centre et de le consolider à Amay. Le projet ne risque pas à lui seul d'entraîner à lui seul un bouleversement dans l'équilibre des fonctions urbaines en place.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté. Il regrette néanmoins qu'une réflexion plus poussée en termes de mixité n'ait pas été présentée, les caractéristiques urbanistiques des lieux étant adéquate pour le développement d'un programme mixte (commerce – logements).

Note de minorité :

Un membre souligne qu'en réalité le déplacement revient à créer 1.493 nouveaux mètres carrés commerciaux dans la mesure où le bâtiment délaissé a une vocation commerciale. Il conviendra dès lors d'être particulièrement attentif à sa reconversion. Aucune réponse claire n'a été fournie à cet égard. Appréhender des projets de déplacement avec agrandissement comme de simples extensions induit une vision tronquée de la réelle création de mètres carrés commerciaux. Ce membre 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*

Le projet est situé dans le centre d'Amay, dans un nodule de centre de petite ville ainsi que dans un environnement urbanisé. Il est également repris en centralité urbaine de pôle au projet de schéma de développement du territoire. Il s'agit de réorganiser un site déstructuré. L'Observatoire constate néanmoins que le projet entraîne la déstructure d'un bâtiment de caractère sans qu'aucune explication ou recommandation soient fournies à cet égard.

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

Note de minorité :

Un membre estime que le magasin actuel n'est pas si mal situé. Le déplacement implique une nouvelle imperméabilisation ainsi que la démolition d'une belle demeure. Il estime que d'autres options auraient pu être prises et, particulièrement, une extension *in situ* du supermarché. Ce membre estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le dossier indique que, « *actuellement, 17 employés assurent déjà le fonctionnement du supermarché LIDL d'Amay (sans tenir compte des étudiants et/ou intérimaires). Ces emplois sont exercés sous l'égide de la commission paritaire 202 qui garantit respect des conditions de travail et barèmes. L'extension projetée permettra de créer encore 8 emplois supplémentaires, ce qui portera le nombre total d'emplois directs générés à Amay (hors étudiants) par LIDL à 25* ».

Au vu de la création nette d'emploi ainsi que de la pérennisation de ceux qui existent, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

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

*a) La mobilité durable*

Le projet présente une accessibilité multimodale (voiture, transports en commun, trottoir). Le dossier indique que la localisation du site est urbaine, entouré de quartiers d'habitats assez denses dont les habitants pourront se rendre à pied vers le site. Logic qualifie d'ailleurs le quartier d'urbain dense.

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

Note de minorité :

Un membre est convaincu que, vu l'étendue de la zone de chalandise, sa connaissance du terrain et le type de produits vendus, les chalands se rendront vers le site en voiture. Il estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Il ressort de l'audition qu'il y a des problèmes de mobilité à proximité immédiate du projet. Ce dernier a été conçu en concertation avec les autorités communales et avec les riverains. Le carrefour formé par la rue de l'Arbre et la rue Freddy Terwagne sera transformé en rond-point afin de fluidifier la circulation. Des trottoirs et accotements seront également réalisés. Ainsi, la mobilité sera revue à l'endroit concerné en concertation avec les autorités locales, Lidl prenant à sa charge les aménagements. De plus, le site est desservi par le bus (7 arrêts – 6 lignes) et disposera d'un parking de 90 places. Lidl installera sur la parcelle du côté de la rue Pâquette (à l'arrière du magasin) une vingtaine d'emplacements pour les collaborateurs, clients mais également habitants de la rue.

A ces conditions, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

**2.2. Évaluation globale**

Il s'agit de déplacer un magasin Lidl tout en procédant à son extension et en le rapprochant du centre. D'ailleurs, le site convoité est localisé dans un nodule de centre de très petite ville. L'enseigne Lidl prendra en charge plusieurs aménagements visant à améliorer la mobilité à l'endroit concerné. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire estime qu'une extension du magasin sur le site existant aurait dû être privilégiée. Le projet implique un accroissement des mètres carrés commerciaux ainsi que l'imperméabilisation d'un site. Ce membre est par ailleurs convaincu que l'essentiel des chalands se rendra vers le site en voiture. Il conclut que le projet n'est pas opportun à l'endroit concerné.

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. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet ne respecte pas le critère de protection de l'environnement urbain ni le sous-critère mobilité durable. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour le déménagement avec extension d'un commerce alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Amay.

Note de minorité :

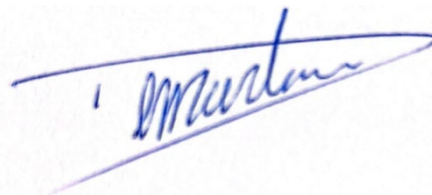
Un membre de l'Observatoire est défavorable pour le déménagement avec extension d'un commerce alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Amay.

### 3. REMARQUES A L'ATTENTION DE LA COMMUNE D'AMAY

L'Observatoire du commerce a analysé le projet sous le prisme commercial. Il remarque néanmoins que le projet implique la destruction d'un bâtiment de caractère et présentant des caractéristiques architecturales. Aucune explication n'a été fournie à cet égard que ce soit sur le statut du bâtiment ou la préoccupation des autorités locales de maintenir ce type de constructions.

De plus, au vu de la localisation centrale du site, dans un milieu urbain, l'Observatoire s'étonne que le projet ne présente pas un programme plus diversifié. Il estime qu'un projet mixte avec des fonctions complémentaires aurait constitué une plus-value pour le projet lui-même mais également pour le quartier.

Enfin, le déplacement implique une reconversion du bâtiment quitté et un choix en termes de fonction. Il convient d'y être particulièrement attentif. Pour rappel, appréhender des projets de déplacement avec agrandissement comme de simples extensions induit une vision tronquée de la réelle création de mètres carrés commerciaux si la fonction du bâtiment délaissé est maintenue.



Marc Demarteau,  
Membre effectif de l'Observatoire du commerce