

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.129

JH/CRi

Le 20 juin 2017

Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin « Makro » à Ans

Projet d'extension d'un magasin d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste au déplacement du drive-in existant et situé à 150 mètres du site du projet pour l'intégrer au sein du magasin Makro actuel. Le magasin Makro projette donc, via ce déménagement, de s'étendre pour proposer une surface commerciale nette de 22.884 m² en lieu et place de 14.475 m² aujourd'hui (+ 8.409 m² d'équipement semi-courant lourd).

Le projet requiert un permis intégré composé d'un permis d'implantation commercial et d'un permis unique.

Avant 2014, l'enseigne Makro était divisée en deux entités distinctes :

- ✓ Makro Food & Non-Food
- ✓ Makro HIC et le drive-in.

En septembre 2014, l'enseigne Makro HIC a déménagé vers le site du Makro Food & Non-Food. Le projet actuel vise donc à rapatrier l'activité drive-in sur le site du « Makro + HIC » afin de regrouper l'ensemble des activités sur un seul site.

Localisation : Avenue du progrès 12, 4432 Alleur (Ans), Province de Liège.

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte.

Situation au SRDC :

Le projet est situé à Alleur, commune d'Ans, qui consiste, selon le SRDC, en un nodule spécialisé dans l'équipement lourd au sein de l'agglomération de Liège. Ce nodule présente 29.000 m² de surface de vente active et 26 commerces actifs. Le SRDC précise que le bassin de Liège est en situation de forte sous-offre concernant les achats semi-courants lourds.

Le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de l'agglomération de Liège :

Forces	Faiblesses
Dynamisme et attractivité suprarégionale du centre principal (hypercentre fort).	Taux de vacance élevé dans les centres secondaires de la vallée et dans les marges du centre principal.
Offre commerciale équilibrée sur l'ensemble de l'agglomération.	Concentration spatiale et concurrence entre les deux nodules spécialisés dans l'équipement léger (Longdoz-Médiacité et Belle-Ile)
Vaste marché et potentiel élevé à la base d'une offre variée en termes d'enseignes, de concepts, de natures et de standings	Apparition de pression frontalière notamment au niveau du Limbourg flamand
Équilibre transfrontalier avec les agglomérations commerciales de Maastricht et Aachen	

Pour l'agglomération de Liège, le SRDC effectue les recommandations suivantes :

Maintenir voire renforcer l'attractivité du centre principal afin de conserver la compétitivité de l'agglomération à l'échelle suprarégionale. Cela passe par une mise à jour constante du centre via notamment une récurrence dans les projets immobiliers d'envergure (possibilités de rénovation des galeries Opéra, projet Grand Poste ...). Pas de nécessité de développer de nouveaux nodules de type « alimentaire ». Permettre le renouvellement et la rénovation des équipements au sein des nodules de type « soutien d'agglomération » (Rocourt, Basse Campagne et Bonnelles) et de type « spécialisé dans l'équipement léger »; Conserver voire renforcer la spécialisation des nodules de type « spécialisé dans l'équipement lourd ». A moyen terme, l'agglomération de Liège n'a pas besoin de nouveaux nodules non spécialisés.

Pour les nodules spécialisés en équipement lourd, le SRDC effectue les recommandations suivantes :

- ✓ conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger » ;
- ✓ favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long d'axe.

Demandeur : Makro Cash&Carry Belgium.

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales.

Référence légale : Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.

Date de réception du dossier : 15 mai 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 13 juillet 2017

Autorités compétentes : Commission de recours sur les implantations commerciales.

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du commerce ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 Ier du Code de l'environnement ; les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégrés doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégrés pour une extension d'un magasin « Makro » à Ans transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 15 mai 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 7 juin et le 20 juin 2017 afin d'examiner le projet ; que le projet avait été analysé en première instance au sein de l'Observatoire du commerce le 17 janvier 2017 et le 1^{er} février 2017 ; qu'une audition des représentants du demandeur et de la commune d'Ans a eu lieu le 17 janvier 2017 ; que le projet n'a pas fondamentalement évolué ;

Considérant que le projet consiste au déplacement du drive-in existant et situé à 150 mètres du site du projet pour l'intégrer au sein du magasin Makro actuel ; que la surface commerciale nette de l'implantation commerciale passera de 14.475 m² à 22.884 m² ; que l'extension projetée concerne essentiellement de l'équipement semi-courant lourd ;

Considérant que le projet se localise à Alleur, commune d'Ans ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise que le bassin de consommation de Liège est en situation de forte sous-offre concernant les achats semi-courants lourds ; que le projet se localise dans un nodule spécialisé dans l'équipement lourd au sein de l'agglomération de Liège ; que ce nodule présente une surface de vente active de 29.000 m² et 26 commerces actifs ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre des fonctionnaires des implantations commerciales, technique et délégué refusant le permis intégrés ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et

à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis l'avis suivant :

« 1. Examen au regard de l'opportunité générale »

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'étendre le magasin « Makro » à Alleur tel que prévu par le projet. Il constate que le projet finalise une démarche entreprise en 2014 visant à recentrer l'ensemble des activités commerciales de Makro dans la région liégeoise au sein d'un seul et même site. Le projet permet de la sorte de redonner une certaine cohérence au parc commercial et industriel d'Alleur. L'Observatoire remarque enfin que le projet rencontre les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial mais également les orientations communales relatives au développement urbanistique et socio-économique d'Ans.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Dans les faits, le projet consiste au déménagement de l'activité « drive-in » située à 150 mètres vers le site du projet. L'enseigne « Makro » souhaite ainsi recentrer l'ensemble de ses activités commerciales dans la région liégeoise au sein d'un seul et même site. Du point de vue de la mixité commerciale, le projet est très peu impactant puisque l'offre concernée par le projet existe déjà et est uniquement déplacée très localement. Les consommateurs ne seront dès lors pas défavorisés par ce regroupement du « drive-in » vers le site du « Makro + HIC ». Au contraire, il leur sera plus aisé d'effectuer différents types d'achats au sein d'un seul et même site.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet ne modifie pas l'actuelle mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Liège. L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet dessert principalement l'agglomération liégeoise ainsi que le sud de la province du Limbourg. L'Observatoire souligne que le Schéma Régional de Développement Commercial renseigne le bassin de consommation de Liège en situation de forte sous offre au niveau des achats semi-courants lourds, catégorie d'achats directement concernée par le projet. Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet répond à une situation locale de sous offre commerciale pour un certain type d'achat. Tel que prévu, le projet propose donc aux consommateurs l'accès à une offre commerciale trop peu développée à l'échelle du bassin de consommation de Liège.

Au final, l'Observatoire estime que le projet visant à étendre un magasin « Makro » à Alleur favorisera l'approvisionnement de proximité pour les consommateurs et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

- Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Dans les faits, le projet est connu des consommateurs pour accueillir cette activité commerciale.

Au niveau du cadre de vie du quartier, il s'avère que « Makro » est très proche de certaines habitations résidentielles. L'audition de la commune d'Ans a permis de constater que le demandeur a entrepris toute une série d'aménagements au fil des années pour réduire au maximum son impact sur les riverains du site. L'Observatoire se réjouit par ailleurs que le projet n'ait pas soulevé de soucis particuliers pour les riverains.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que l'enseigne « Makro » a pris toutes les mesures adéquates pour garantir un bon cadre de vie du quartier. Il considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

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

L'Observatoire remarque que le site actuel du « drive-in » est localisé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur. Le projet prévoit de relocaliser cette activité sur le site principal de « Makro » situé en zone d'activité économique mixte. L'Observatoire se réjouit que la réorganisation de l'ensemble des activités commerciales de « Makro » permette de redonner une certaine cohérence au plan de secteur mais surtout au parc industriel d'Alleur. L'audition des représentants de la commune a d'ailleurs permis de constater que le devenir du bâtiment occupé actuellement par le « drive-in » ne sera pas destiné à accueillir une activité commerciale, la commune d'Ans et la Spi+ gérant la zone industrielle souhaitant toutes deux lui rendre une vocation davantage économique voire industrielle.

Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En termes d'emploi, le projet devrait permettre de créer 9 emplois : 5 à temps plein et 4 à temps partiel. L'audition des représentants du demandeur a permis de comprendre que le projet finalise une restructuration et une réorganisation fondamentale de l'enseigne « Makro » non seulement à Alleur mais également en Belgique. Il apparaît clair que, sans ces changements entrepris depuis 2014, l'enseigne Makro ne pourrait pas garantir l'emploi actuellement en place. Dès lors, au-delà des engagements prévus, l'Observatoire estime que le projet a le mérite de maintenir une activité commerciale majeure employant au total 242 personnes à Alleur.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

D'une manière générale, l'Observatoire constate que le demandeur respecte la législation sociale en vigueur.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet se localise à proximité immédiate d'une sortie d'autoroute le long du « ring » de Liège. Bien qu'une grande majorité de chalands se déplacent et se déplaceront sur le site du projet en voiture, l'Observatoire estime que l'impact sur la mobilité durable est neutre dans mesure où il s'agit d'une relocalisation d'une activité à 150 mètres de son site actuel. Par ailleurs, l'Observatoire tient à faire remarquer que le projet prend place dans une commune densément peuplée et au sein-même de l'agglomération liégeoise.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

En termes de parking, l'Observatoire constate que le projet prévoit la suppression de 312 places de stationnement sur les 1.082 existantes, rabaissant ainsi l'offre à 770 places. Bien qu'il puisse y avoir certains jours particuliers dans l'année où la demande en stationnement sera forte, l'Observatoire estime, à la lecture de l'étude de mobilité annexée à la présente demande de permis intégré, que l'offre en stationnement en situation projetée restera néanmoins suffisante.

Au niveau de l'accessibilité au projet, l'Observatoire remarque que le projet est très facilement accessible en voiture à l'échelle de l'agglomération liégeoise puisque situé à une centaine de mètres d'une sortie d'autoroute. D'un point de vue plus local, l'étude de mobilité et l'audition du demandeur confirme que le projet induira une augmentation des croisements de flux de circulation au niveau de l'accès principal du site. Il apparaît qu'une bande de « tourne-à-gauche » sur l'Avenue du Progrès en provenant de la sortie d'autoroute serait une solution idéale pour fluidifier le trafic routier à cet endroit. Le demandeur n'a pas, à ce stade du projet, programmé cet aménagement car ce dernier nécessite une expropriation d'une bande de terrain le long du site du « Makro ». L'Observatoire comprend les difficultés liées à la réalisation de cet aménagement mais recommande toutefois qu'il soit étudié à l'avenir afin de proposer un accès plus aisé aux consommateurs.

Par ailleurs, l'Observatoire se réjouit que le regroupement de l'ensemble des activités de « Makro » sur un seul et même site supprime les flux de circulations entre les deux sites actuels éloignés de 150 mètres. La disparition de ce trafic « parasite » diminuera probablement quelque peu la pression automobile sur l'Avenue du Progrès.

Au vu des remarques qui précèdent, l'Observatoire estime que ce sous-critère est globalement rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension d'un magasin d'enseigne « Makro » à Allieur (Ans) ».

Considérant que la demande est inchangée par rapport à celle qui a fait l'objet d'un refus de permis ;

Considérant que l'Observatoire du commerce insiste sur un aspect du sous-critère « *L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain* » ; que le drive-in actuel est localisé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur ; que le projet prévoit de relocaliser cette activité sur le site principal de « Makro » situé en zone d'activité économique mixte ; qu'en ce sens, l'Observatoire du commerce se réjouit que la réorganisation de l'ensemble des activités commerciales de « Makro » permette de redonner une certaine cohérence au plan de secteur mais surtout au parc industriel d'Alleur ; qu'en plus, l'audition des représentants de la commune a d'ailleurs permis de constater que le devenir du bâtiment occupé actuellement par le « drive-in » ne sera pas destiné à accueillir une activité commerciale, la commune d'Ans et la Spi+ gérant la zone industrielle souhaitant toutes deux lui rendre une vocation davantage économique voire industrielle ; que dès lors, l'avis de l'Observatoire du commerce sur ce sous-critère reste inchangé sur ce sous-critère ; que l'Observatoire du commerce considère que cet aspect du projet représente une plus-value importante au redéploiement socio-économique de cette partie du territoire de l'agglomération liégeoise ;

Considérant que l'Observatoire du commerce rappelle que l'impact en termes de politique sociale s'avère particulièrement important dans la mesure où le projet vise à pérenniser une activité commerciale majeure employant 242 personnes à Alleur ;

Considérant que l'Observatoire du commerce réitère l'avis précédemment émis et reproduit ci-dessus ;

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** en ce qui concerne sur l'extension d'un magasin d'enseigne « Makro » à Alleur (Ans).



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce