

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.101

SH/cr1

Réf. DGO6 : DIC/WAE072/PI/MLY/VGE/2017-0130

Réf. DGO4 : Fo216/61072/PIC/2017.1/H47604/MCS

Le 6 mars 2018

## **Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un nouvel ensemble commercial d'un SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Wanze** **Construction d'un ensemble commerciale « Derrière la ferme » d'une SCN de 5.295 m<sup>2</sup>**

### **Brève description du projet**

---

Projet : construction d'un nouvel ensemble commercial d'une SCN de 5.295 m<sup>2</sup>. L'ensemble projeté compte 7 cellules commerciales réparties comme suit :

- un Proxy Delhaize (déjà existant et dispose d'une surface autorisée de 924 m<sup>2</sup>) ;
- un Poils&Plumes pour une SCN de 505,7 m<sup>2</sup> ;
- un Trafic pour une SCN de 1.581,9 m<sup>2</sup> ;
- un magasin de sport pour une SCN de 816 m<sup>2</sup> ;
- un magasin de mobilier (cuisines) pour une SCN de 506,3 m<sup>2</sup> ;
- un magasin de mobilier (literie) pour une SCN de 506,3 m<sup>2</sup> ;
- une cellule dédiée aux soins du corps pour une SCN de 454,9 m<sup>2</sup>.

Le projet prévoit également l'implantation d'une cellule Horeca de 1.239 m<sup>2</sup> et d'un logement de 116 m<sup>2</sup> situés à l'étage des cellules commerciales.

Localisation : Chaussée de Wavre, 57 4520 Wanze  
Province de Liège

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : Le SRDC est muet par rapport à la commune de Wanze. Celle-ci ne fait pas partie de l'une des agglomérations reprises audit schéma. Selon le formulaire Logic, le projet se trouve dans un nodule de soutien de (très) petite ville. Le projet se situe dans le bassin de consommation de Huy pour les achats courants, semi-courants légers et semi-courants lourds (situation d'équilibre pour les trois approvisionnements).

Situation au SDC : Wanze centre

Situation au SOL : zone « Derrière la ferme »

Demandeur : Mercure S.P.R.L.

### **Contexte de l'avis**

---

Saisine : Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 91, al.3, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 12 janvier 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 10 mars 2018

Autorité compétente : Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciale

\*\*\*\*\*

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 ; vu l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter 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 intégré pour la construction d'un ensemble commercial transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 12 janvier 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 mars 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que de trois représentants de la commune de Wanze a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande vise à construire un nouvel ensemble commercial d'une SCN de 5.295 m<sup>2</sup> ;

Considérant que des achats de type courant, semi-courant léger et semi-courant lourd sont envisagés dans le cadre du projet ; que, pour les trois courants d'achats, le projet fait partie du bassin de consommation de Huy (4 communes pour le bassin achats courants, 6 communes pour le bassin achats semi-courants légers et 9 communes pour le bassin achats semi-courants lourds) ; que le SRDC y indique une situation d'équilibre ;

Considérant la commune de Wanze n'est pas reprise dans l'une des agglomérations du SRDC ;

Considérant que selon le formulaire Logic le projet est situé dans le nodule commercial de Wanze-centre qui est classé comme nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur	Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville  Éviter ce type de développement au sein des agglomérations

commercial des (très) petites villes	<p>Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération »</p> <p>Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes</p>
--------------------------------------	---

Considérant que la commune de Wanze dispose d'un schéma de développement communal datant du 16 décembre 2003 et que le projet se situe en zone urbaine « Wanze-centre » ;

Considérant que le projet est concerné par un schéma d'orientation local (plan communal d'aménagement du 19 novembre 2004) ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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 :**

### 1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à construire un nouvel ensemble commercial dans le continuum bâti de Wanze. Les trois types de courants d'achats y sont prévus (courant, semi-courant léger et semi-courant lourd) et, notamment, pour des chaînes que l'on trouve traditionnellement dans ce type d'ensemble (Trafic, Poil&Plumes).

Le Bourgmestre de Wanze explique, lors de l'audition, la position et les craintes des autorités communales par rapport à ce projet. En premier lieu, la commune entend privilégier un mix commercial qui serait complémentaire avec l'offre existante afin d'assurer l'attractivité de la rue commerçante de Wanze. L'accent serait mis sur des magasins privilégiant les circuits courts et les produits locaux. Il y a eu des développements commerciaux périphériques récents qui ont entraîné une suroffre commerciale dans la région. Il en a résulté une perte de vitalité du centre-ville de Huy qui se fait sentir jusque Wanze. En second lieu, la mobilité s'est complexifiée ces dernières années et il convient d'être attentif aux impacts que les projets commerciaux pourraient avoir en la matière. Une étude sera lancée sur ces aspects (décision du conseil communal de décembre 2017). En troisième lieu, l'égouttage pose également question. Le site est très minéral. Les nouvelles impositions du Code de d'eau prévoient que les eaux de ruissellement soient prioritairement infiltrées. Cette imposition ne semble pas rencontrée en l'espèce.

L'Observatoire comprend que la commune ne rejette pas totalement un projet commercial sur cette parcelle mais que celui qui est proposé ne correspond pas à la politique de développement commercial qu'elle prône. Il rejoint la position communale par rapport à l'offre commerciale à prévoir à l'endroit concerné. Il considère également que, à l'échelle de la commune (14.000 habitants environ) le projet présente une taille et une surface commerciale nettes excessives (augmentation de plus de la moitié de l'offre d'achats semi-courants légers tant à l'échelle de la commune qu'à l'échelle du nodule). Il pense que le projet, tel qu'il est présenté, va entraîner un surclassement du nodule vers un nodule de soutien d'agglomération. Cela est en contradiction avec les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de soutien de (très) petite ville, or le projet se situe dans un tel nodule (Wanze centre).

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, défavorable en ce qui concerne l'opportunité du projet dans la mouture qui lui est présentée.

## 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

Il ressort de l'audition que des enseignes similaires (Aveve, Action, Extra) à celles qui sont projetées sont déjà présentes à proximité. L'offre proposée dans le cadre du projet ne contribuera en rien à améliorer ou à maintenir la mixité commerciale ni à permettre un approvisionnement nouveau. Par contre, la proposition de la commune de privilégier les magasins axés sur les circuits courts ou les produits du terroir contribuera à développer une offre commerciale plus variée.

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère n'est pas rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le SRDC indique que le bassin de consommation de Huy est en équilibre pour les trois courants d'achats. Il ressort cependant de l'audition que, dans les faits, la situation commerciale de la zone a évolué par rapport aux données reprises dans le SRDC et que l'offre commerciale s'est développée en périphérie. Cette situation factuelle a entraîné une certaine suroffre avec un impact négatif sur les centres des communes de Huy et de Wanze.

Pour rappel, le projet se situe dans le nodule de Wanze-centre, lequel est classé comme nodule de soutien de (très) petite ville. Le SRDC recommande, pour ce type de nodule, de « *maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville* » et « *d'éviter le surclassement vers un nodule de soutien d'agglomération* ». La SCN du projet prévoit, pour un peu plus de la moitié (2.851 m<sup>2</sup> sur les 5.295 m<sup>2</sup> qui comprennent le Delhaize autorisé), des achats de type semi-courant léger. Cela entraîne une augmentation de plus de 50 % de l'offre dans ce courant d'achat tant à l'échelle du nodule (5.305 m<sup>2</sup> actuellement) qu'à l'échelle de la commune de Wanze (5.785 m<sup>2</sup> actuellement). L'Observatoire, au vu de ces chiffres, estime que le projet va entraîner un surclassement du nodule vers un nodule de soutien d'agglomération et ce, en contradiction avec les recommandations du SRDC. Parallèlement à cela, le nodule ne sera pas complémentaire avec l'offre du centre. L'Observatoire conclut que, tel qu'il est proposé, le projet va renforcer la situation de suroffre constatée dans les faits par la commune ce qui risque d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur le territoire wanzoïse voire hutois.

L'Observatoire estime par conséquent que le projet ne répond pas à ce sous-critère.

### 2. La protection de l'environnement urbain

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

Selon l'Observatoire du commerce, la parcelle est bien située pour le développement d'une fonction commerciale. Elle se situe dans un environnement bâti de type dispersé avec une fonction résidentielle. L'Observatoire souligne le fait que le projet est important en termes de SCN pour la commune de Wanze. Il estime que l'ampleur de l'offre commerciale projetée (pour rappel, une augmentation de près de 50 % d'achats semi-courants légers) risque d'avoir un impact sur le commerce

traditionnel du centre et partant, d'entraîner le déclin de celui-ci avec toutes les conséquences néfastes que cela entraîne.

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

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

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur. La fonction de distribution y est admise moyennant le respect de certaines conditions (ne pas mettre en péril la destination de la zone et être compatible avec le voisinage). Le dossier ne comprend pas de justification par rapport à ces conditions, ce qui est à regretter compte tenu de l'ampleur du projet.

La parcelle est concernée par un schéma de développement communal. Il ressort du dossier administratif que le projet se situe dans la zone urbaine « Wanze centre ». Le commerce y est admis. Le document insiste cependant sur la mixité des fonctions que l'on trouve dans le tissu urbain. En l'occurrence, le projet, de taille importante, est exclusivement commercial (si ce n'est un logement de 116 m<sup>2</sup> et un établissement Horeca). Selon l'Observatoire, le projet manque de diversité, il convient de prévoir d'autres fonctions sur le site afin d'assurer une insertion harmonieuse du projet dans son environnement.

Par ailleurs, le site est également concerné par un schéma d'orientation local du 19 novembre 2004. Il ressort du dossier administratif que le projet se situe en zone classée en habitat avec activités économiques mixtes. Pour rappel, il ressort de l'audition que la commune n'est pas opposée au développement de commerces à l'endroit concerné. Elle émet des réserves par rapport au projet présenté en termes d'offre commerciale et de mixité (ainsi que d'autres aspects plus techniques).

Au vu des éléments, l'Observatoire conclut que la fonction commerciale projetée est disproportionnée à l'endroit concerné. Il convient de revoir et de redimensionner le projet afin qu'il puisse rencontrer ce sous-critère.

### **3. La politique sociale**

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que les prévisions totales en termes d'emploi concernant le projet sont :

- 31 emplois à temps plein ;
- 37 emplois à temps partiel.

Au total, le projet prévoit d'employer 68 personnes, pour un équivalent de 47 temps plein.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le demandeur du projet sera attentif et veillera au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail par l'ensemble des commerces qui seront accueillis au sein du projet.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

#### 4. La contribution à une mobilité durable

##### - La mobilité durable

Le projet s'insère dans un environnement bâti en ordre dispersé (quartier de type plutôt rural). Il est situé à quelques centaines de mètres des rues principales de Wanze. L'endroit est accessible à pied, en vélo ou en bus (passage peu fréquent en semaine voire inexistant le samedi). En outre, compte tenu de la configuration des lieux et du mix commercial proposé, les chalands se déplaceront vers le site essentiellement en voiture, ce qui est confirmé par la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement (p. 61). L'Observatoire du commerce estime que l'application de ce sous-critère est peu pertinente. Le projet est sans impact par rapport à celui-ci.

##### - L'accessibilité sans charge spécifique

Le site prend place chaussée de Wavre, axe de pénétration de Wanze qui permet de rejoindre d'autres réseaux de circulation (N90, N64, E42). Il donc accessible en voiture. Les représentants de la commune mettent cependant en évidence la problématique croissante de la mobilité sur Wanze et Huy. Les autorités communales ont d'ailleurs décidé en décembre 2017 de lancer une étude à cet égard, laquelle prendra notamment en considération l'aspect commercial.

En outre, l'Observatoire remarque que la Chaussée de Wavre effectue un tournant à proximité du projet ce qui engendre des problèmes de visibilité et donc de sécurité. L'Observatoire n'est pas convaincu par la proposition de réalisation d'une voirie à l'arrière du site (peu compatible avec les lotissements proches). Il convient de résoudre cet aspect de la demande.

L'Observatoire conclut que, dans l'état actuel des choses, ce sous-critère n'est pas respecté.

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le projet tel qu'il est proposé n'est pas opportun à l'endroit concerné. Il a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet ne respecte par le critère de protection du consommateur ni celui de la protection de l'environnement urbain (ampleur trop importante en termes de surface commerciale nette par rapport non seulement au nodule mais également à la commune, pas de mixité commerciale, peu de mixité de fonctions, pas de complémentarité commerciale avec les commerces des rues principales de Wanze, etc.). D'une manière générale, le projet et la SCN proposée sont disproportionnés par rapport à la commune et au nodule. Il risque d'entraîner une rupture d'équilibre des fonctions commerciales. Il convient de revoir le projet (dimension commerciale plus modeste et mix commercial complémentaire à l'offre existante du centre et de la périphérie). L'Observatoire n'est pas non plus apaisé par rapport à la sécurité (virage de la Chaussée de Wavre).

L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale **négative** du projet au regard de ceux-ci.

#### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce conclut que, bien que la localisation soit intéressante pour le développement d'un projet immobilier, il a plusieurs réserves à émettre par rapport au projet qui lui est présenté (mix/offre commerciale, ampleur du projet, basculement vers un nodule de soutien d'agglomération, non respect du SRDC, mixité des fonctions, sécurité routière, égouttage). Par conséquent, il est défavorable en ce qui concerne l'opportunité du projet, il émet une évaluation globale négative du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et il conclut par un **avis défavorable** pour la construction d'un nouveau complexe commercial d'une SCN de 5.295 m<sup>2</sup> à Wanze.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce