

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.35  
SH/cr

Réf. DGO6 : DIC/THX076/PNI/GPR/2017-0280  
Réf. DGO4 : Fo216/63076/PIC/2017.1/A52050/MCS  
Réf. DGO3 : D3200/63076/RGPED/2017/7/CN/tr – PU  
Le 6 février 2018

## **Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un complexe immobilier avec aménagement d'un carrefour et comprenant 51 appartements, 50 résidences-services, 1 surface food (AD Delhaize), 3 unités services/commerces et 1 crèche à Theux**

### **Brève description du projet**

---

Projet: le projet s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation de terrains de football. Il est mené par une société promoteur qui s'est vu imposer le programme défini par la commune dans un cahier des charges lors de la vente conditionnelle des terrains.

Contenu global du projet :

- Une cinquantaine d'unités résidentielles ;
- Une résidence pour personnes âgées de +/- 50 unités
- Une implantation commerciale dont une moyenne surface de type alimentaire (AD Delhaize qui se situe actuellement au centre de Theux) ;
- d'autres commerces de proximité, voire de services aux personnes ;
- Une crèche.

Localisation : Avenue Reine Astrid, 13-15 4910 Theux  
Province de Liège

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC: le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC. Il se situe dans un nodule de type « centre de très petite ville ». Il prévoit des achats courants (1.038 m<sup>2</sup>) et semi-courants légers (364 m<sup>2</sup>). Il se situe dans le bassin de consommation de Verviers pour les achats courants (sous offre). Il est localisé dans le bassin de consommation de Verviers pour les achats semi-courants légers (suroffre).

Demandeur : Site Reine astrid

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

---

Saisine : Fonctionnaire délégué, Fonctionnaire technique et fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 90 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 février 2018

Autorité compétente : Collège communal de Theux

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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble immobilier comprenant des surfaces commerciales et des unités d'habitat 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 février 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune de Theux a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande vise à construire un ensemble immobilier ; que celui-ci comprend 51 appartements et 50 résidences-services ; que 3 unités de services/commerces sont également envisagées ; que l'AD Delhaize existant qui est implanté au centre de Theux depuis 1999 (Place du Vinâve, 35) sera déplacé sur le site faisant l'objet de la demande ; que ce magasin présentera une SCN de 1.038 m<sup>2</sup> ; que des achats semi-courant légers sont également prévus (SCN de 364 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que des achats de type courant (1.038 m<sup>2</sup>) et semi-courant légers (SCN de 364 m<sup>2</sup>) sont envisagés dans le cadre du projet ; que, pour les achats courants, le projet fait partie du bassin de consommation de Verviers (6 communes), lequel présente, selon le SRDC, une situation de sous-offre ; que, pour les achats semi-courants légers, le projet fait partie du bassin de consommation de Verviers (9 communes), lequel présente, selon le SRDC, une situation de suroffre ;

Considérant que la commune de Theux n'est pas reprise dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet se situe dans le nodule commercial Theux-Centre lequel est classé en tant que nodule « centre de très petite ville » ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Centre commerçant traditionnel généraliste, centre d'une commune peu dense, doté d'une accessibilité en transport en commun médiocre, caractérisé par une dynamique faible (taux de cellules vides élevé et peu ou pas de grandes enseignes)	Assurer la fonction fondamentale d'approvisionnement de proximité de ce type de nodule via des interventions publiques ciblées

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 ; 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

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que le complexe immobilier projeté a été étudié en collaboration avec les autorités communales, lesquelles sont d'ailleurs initiatrices du projet (requalification de terrains de football par le biais d'un appel à projet). L'Observatoire du commerce souligne plusieurs aspects positifs du projet. En premier lieu, il est bien localisé par rapport au réseau de voiries et l'accès au centre de Theux, relativement proche, est aisé. Ainsi, les chalands pourront se rendre au centre de Theux une fois leurs alimentaires effectués. Dans le même sens, la proximité de l'habitat existant (et à venir) impliquera qu'une partie des clients pourra faire ses courses à pied. En second lieu, le projet permettra de compléter la trame bâtie de l'entité theutoise en partie sud-ouest. En troisième lieu, le programme proposé est mixte, l'essentiel étant destiné à de l'habitat (résidences-services, appartements). Les commerces seront complémentaires aux logements (pharmacie ou parapharmacie, AD Delhaize).

Il ressort en outre de l'audition que le magasin Delhaize actuellement implanté au centre de Theux connaît des difficultés en termes d'exploitation (stationnement peu aisé). Un déplacement du magasin est nécessaire pour assurer la pérennité de l'offre commerciale alimentaire sur Theux. Actuellement, seuls 20 % des Theutois effectuent leurs achats alimentaires dans la commune. Le représentant de la commune indique lors de l'audition que, si le projet devait avorter, il serait difficile (voire impossible) de trouver un terrain si bien localisé par rapport au centre de Theux pour maintenir cette offre commerciale.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné.

### 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

Selon le vade-mecum, les objectifs de ce sous-critère sont de :

- *« 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) ;*
- *maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »<sup>1</sup>.*

Il ressort de l'audition que le magasin Delhaize actuel ne fonctionne pas bien. Il est primordial de le conserver afin de maintenir une offre alimentaire sur Theux et d'éviter une évasion des chalands vers Spa (qui dispose de plus grandes surfaces alimentaires). Ainsi, le projet vise clairement à maintenir et

<sup>1</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

protéger la mixité commerciale puisque le projet assurera le maintien de l'approvisionnement en achats alimentaires sur Theux et contribuera également à le renforcer (la cellule quittée devrait être occupée par un Proxy Delhaize).

L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est favorablement rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du vade-mecum que les objectifs de ce sous-critère sont :

- *« de promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour un certain type d'achat (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd) ;*
- *d'éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné »<sup>2</sup>.*

Theux se situe dans le bassin de consommation de Verviers pour les achats courants (situation de sous-offre au SRDC) et semi-courant légers (situation de suroffre). En l'espèce, la problématique commerciale se situe plutôt à l'échelle locale. Au niveau des achats courants, il convient de maintenir l'offre sous peine de risquer une rupture d'approvisionnement de proximité. Pour ce qui a trait au semi-courant léger, il ressort de l'audition que l'approvisionnement projeté serait plutôt axé sur des produits de soins ou en lien avec la santé (pharmacie ou parapharmacie voire éventuellement de l'équipement de la personne) en complément avec les logements qui seront construits.

Par ailleurs, le projet se situe dans le nodule de Theux-centre qui est classé comme nodule de centre de très petite ville. Le SRDC recommande, pour ce type de nodule, « d'assurer la fonction fondamentale d'approvisionnement de proximité de ce type de nodule via des interventions publiques ciblées ». Tel est manifestement le cas en l'espèce (volonté du maintien d'une offre de proximité soutenue par la commune Theux).

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

## 2. La protection de l'environnement urbain

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

*Le vade-mecum indique que « l'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâti, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat ».*

Le projet se situe dans le prolongement du tissu bâti de Theux et non loin du centre de la commune. Il s'inscrit dans un contexte urbanistique dédié à de l'habitat. Il se veut d'ailleurs lui-même mixte puisque les cellules commerciales seront intégrées dans un complexe immobilier comportant des résidences-

<sup>2</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 83 – 84.

services ainsi que des appartements. Le noyau d'habitat sera ainsi renforcé (augmentation du nombre de résidents ainsi que de l'offre commerciale légèrement accrue).

L'Observatoire du commerce estime que ce critère est favorablement rencontré.

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

Le vade-mecum énonce que « *l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.)* »<sup>3</sup>. Il indique également que l'un des objectifs de ce sous-critère est « *d'optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tout types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti* »<sup>4</sup>.

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur. Il y est conforme puisqu'il envisage la création essentiellement de logements, le volet commercial étant relativement modeste par rapport au projet global. Il n'y a dès lors pas lieu de craindre que les commerces projetés mettent en péril la destination principale de la zone ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage. L'Observatoire du commerce fait également remarquer que l'objet de la demande est compatible avec les principes de centralités et de mixité évoqués par le schéma régional de développement du territoire. Enfin, il respecte les recommandations du SRDC en ce qui concerne les centres de très petites villes (assurer un approvisionnement de proximité) ainsi que la stratégie communale de développement puisque, ainsi que cela ressort de l'audition, les autorités communales ont lancé un appel à projet afin de procéder à la requalification du site et qu'elles ont été associées lors de la conception du projet.

L'Observatoire estime que le projet rencontre favorablement ce sous-critère.

### 3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le Delhaize emploiera 5 ETP et 5 personnes à temps partiels. Il ressort de l'audition que les données figurant dans Logic ne tiennent pas compte des emplois existants dans le Delhaize à déplacer (environ 15 ETP). Il devrait y avoir une augmentation de travailleurs grâce notamment à l'ouverture d'un « département boucherie ». Pour les cellules dévolues au semi-courant léger, il est prévu 3 ETP et 1 emploi à temps partiel. Il ressort du formulaire Logic qu'une légère augmentation de l'emploi devrait découler de l'ensemble commercial.

L'Observatoire du commerce estime le projet respecte ce sous-critère.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le déplacement de l'AD Delhaize sur le site concerné devrait contribuer à la durabilité ainsi qu'à la qualité de l'emploi. Actuellement, le Delhaize existant en plein centre de Theux connaît des difficultés de fonctionnement à cause, notamment, des problèmes de stationnement.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet respecte ce sous-critère.

<sup>3</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

<sup>4</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.

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

##### - La mobilité durable

Le vade-mecum indique que « *ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :*

- *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;*
- *promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.*

*Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture ».*

Le projet se situe dans un contexte urbain accessible en voiture via la N62 et en bus. De par sa conception même (création de nombreux logements), il permettra aux chalandes de faire leurs achats via d'autres modes de transports que la voiture. Il est également proche du centre, ce qui contribue à assurer une certaine complémentarité avec celui-ci et dès lors induire les consommateurs à s'y rendre à pied. L'Observatoire regrette à cet égard qu'il ne soit pas prévu de liaisons piétonnes directes entre le projet et le centre. Le représentant de la commune indique lors de l'audition que cette problématique a été abordée dans le cadre de l'élaboration du projet mais qu'il y a des difficultés de mise en œuvre indépendantes de sa volonté mais qui pourraient peut-être se résoudre à moyen terme.

Idéalement, l'Observatoire souhaite la mise en place d'une liaison entre le site et le centre de Theux. Il estime quoi qu'il en soit que le sous-critère mobilité durable est respecté.

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

Le vade-mecum indique que « *trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement* »<sup>5</sup>.

Le projet prévoit la création d'un parking de 149 places. Il est situé le long de la N62 et à proximité immédiate du réseau lui permettant d'atteindre le centre de Theux ainsi que les centres urbains environnants. Le réseau routier est suffisant pour absorber le charroi qu'induit le projet. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que l'aménagement du carrefour entre l'Avenue Reine Astrid et la rue Wauxhall sera réalisé afin d'augmenter la sécurité et la fluidité du trafic. Enfin, le projet est desservi, ainsi que cela ressort du formulaire Logic, par le bus.

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

<sup>5</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

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

L'Observatoire du commerce estime que le projet proposé est opportun à l'endroit concerné. Il a également évalué le projet au regard des critères de la délivrance du permis d'implantation commerciale établis par la réglementation wallonne. Il a conclu que les critères étaient favorablement rencontrés ou que l'impact du projet sur ceux-ci étaient neutres. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

### 4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un **avis favorable** pour la construction d'un ensemble immobilier avec surfaces commerciales à Theux.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce