

## AVIS n° 7

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'une surface commerciale Hubo (SCN de +/- 2.000 m<sup>2</sup>) et de 20 appartements à Visé (troisième demande)

Avis adopté le 31/01/2019

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet</u> :	Construction d'une surface commerciale Hubo (2.055 m <sup>2</sup> de SCN dans le formulaire Logic) ainsi que de 3 blocs comprenant 20 appartements.
<u>Localisation</u> :	Rue (colonel) Naessens de Loncin, 10 4600 Visé Province de Liège
<u>Situation au plan de secteur</u> :	Zone d'habitat
<u>Situation au SDC</u> :	Zone B1-7
<u>Situation au SRDC</u> :	Agglomération de Liège. Des achats semi-courants lourds sont envisagés (situation de forte sous offre dans le bassin de consommation de Liège)
<u>Demandeur</u> :	WIC <sub>2</sub> SA

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire technique et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis</u> :	9/01/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	07/02/2019
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente</u> :	Collège communal de Visé

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6</u> :	DIC/VIE108/PI/2018-0252
<u>DGO4</u> :	F0215/62108/PIC/2018.2/E36836/BM
<u>DGO3</u> :	D3200/62108/RGPED/2018/11/CN/tr-PU et dossier enregistré sous le N°40388 au PDA
<u>Commune</u> :	PIC 2018/08

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'une surface commerciale (SCN de 2.055 m<sup>2</sup>) et de 20 appartements transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 9 janvier 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 janvier 2019 afin d'examiner le projet ; que l'Observatoire du commerce a examiné ce projet à l'occasion d'une précédente demande (6 novembre 2018) ; qu'en l'absence d'élément significatif nouveau entre les deux projets, aucune audition n'a été programmée ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, vise à établir un magasin de bricolage d'une SCN de 2.055 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Liège ; que le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

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

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour cette agglomération :

- « *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 ».*

Considérant que des achats de type semi-courant lourd sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, la commune de Visé fait partie du bassin de consommation de Liège (situation de forte sous offre selon le SRDC) ;

Considérant que ni le Schéma Régional de Développement Commercial ni le formulaire Logic ne comportent d'élément en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule commercial ; que, en d'autres mots, le projet n'est pas situé dans un tel nodule ;

Considérant que la commune de Visé dispose d'un schéma de développement communal (schéma de structure adopté le 17 octobre 2011) ; que le projet se localise en zone B1-7 ;

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, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

L'Observatoire du commerce constate que cette demande présente des antécédents administratifs importants. Il a émis plusieurs avis sur celle-ci en maintenant à chaque fois sa position, le projet n'ayant pas évolué de manière significative. En l'espèce, la demande est identique à celle examinée le 6 novembre 2018 (laquelle était identique à celle examinée le 19 septembre 2017). L'Observatoire du commerce constate cependant que l'étude de mobilité évoquée a été transmise. Au vu des éléments figurant dans l'étude, il conclut que le sous-critère accessibilité sans charge spécifique n'est pas compromis. Pour le reste (opportunité générale, critère de protection du consommateur, critère de protection de l'environnement urbain), l'Observatoire du commerce maintient sa position défavorable au projet avec la note de minorité favorable (cf. OC/17/AV.261) dans la mesure où le projet n'a pas évolué.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce

**Annexe : avis de l'Observatoire du commerce du 19 septembre 2017 relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'une surface commerciale Hubo de 2.055 m<sup>2</sup> de SCN et de 20 appartements à Visé (OC/17/AV.261)**

**1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE**

Le projet vise à établir un magasin Hubo ainsi que 20 appartements à Visé. Le site est situé entre le noyau commercial de Visé et Haccourt (et séparé de ceux-ci par le canal Albert et la Meuse de part et d'autre). La parcelle concernée est située en zone d'habitat au plan de secteur et est traversée par une ligne haute tension. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que l'habitat est déconseillé dans un couloir de 30 mètres de part et d'autre de ladite ligne. L'audition met en évidence le fait que la fonction commerciale a été choisie compte tenu de cette spécificité. Les logements envisagés répondent aux conditions de localisation imposées. Enfin, l'enseigne Hubo souhaite s'implanter dans la zone sans forcément s'attacher au terrain en cause.

L'Observatoire du commerce estime que plusieurs éléments figurant dans le dossier montrent que le projet n'est pas admissible à l'endroit concerné. Le schéma de développement communal indique clairement qu'il convient de dissuader l'implantation de commerces à l'endroit concerné à l'exception d'un éventuel commerce de proximité. L'Observatoire considère que ledit schéma n'est pas respecté, la SCN du magasin Hubo étant telle qu'il ne peut être considéré comme un magasin de proximité. En outre, même si la présence de la ligne haute tension réduit les possibilités d'urbanisation du site, l'Observatoire rappelle que l'affectation d'un terrain en zone d'habitat au plan de secteur ne confère pas un droit à construire. Enfin, le projet est situé hors nodule commercial même si plusieurs commerces sont présents à proximité du projet (lesquels sont d'ailleurs dans une autre zone au SDC – cf. infra). Selon l'Observatoire, la réalisation d'un projet si conséquent contribuerait à la création d'une nouvelle polarité commerciale, ce qui n'est pas opportun compte tenu de la localisation du terrain entre deux noyaux (Haccourt et Visé centre). Il est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné.

Il ressort de l'article 8,§2, de l'arrêté 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 que, à défaut d'unanimité, les avis reproduisent les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux. En l'espèce, deux membres de l'Observatoire du commerce considèrent que le projet est acceptable dans la mesure où du logement n'est pas admis sous la ligne haute tension. Le terrain est situé en zone d'habitat au plan de secteur et l'interdiction d'y établir du logement hypothèque son urbanisation. Ces membres considèrent que la fonction commerciale permet de développer le site, d'ailleurs il y a plusieurs magasins à proximité immédiate du site concerné par la demande. Ils sont par conséquent favorables en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

Enfin, le contexte factuel du projet est si complexe qu'un membre de l'Observatoire est mitigé par rapport au projet qui lui est présenté. Il craint la naissance d'une nouvelle polarité. Dans un autre sens, il ne voit pas quelles pourraient être les autres possibilités de développement du terrain compte tenu de la situation particulière des lieux (ligne haute tension, présence d'autres commerces). Il émet un avis réservé par rapport au projet et n'entend pas à se prononcer globalement.

## 2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

### 2.1. La protection du consommateur

#### 2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Selon le vade-mecum, l'objectif de ce sous-critère est, notamment, de « maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »<sup>1</sup>.

L'Observatoire du commerce estime que le projet d'implantation d'un Hubo à l'endroit concerné ne favorise pas la mixité commerciale. Il s'agit d'ajouter une offre à un approvisionnement existant (ex. Brico à 800 mètres) ce qui n'améliore en rien le mix commercial de la zone. Il estime que ce sous-critère n'est pas rencontré.

Deux autres membres ne partagent pas ce point de vue et considèrent que ce sous-critère est rencontré ; l'établissement du Hubo permet d'améliorer le mix commercial.

#### 2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du dossier administratif que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial. Cependant, il y a quelques commerces à proximité du site concerné par la demande (AVEVE, Aldi, 3 concessions automobiles).

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne s'inscrit pas dans une polarité commerciale. Par contre, il estime que l'acceptation progressive de commerces à l'endroit concerné pourrait contribuer au développement d'un nouveau nodule qui pourrait à terme entraîner un risque de rupture d'approvisionnement. Il considère que le projet ne répond pas à ce sous-critère.

Trois membres ne partagent pas ce point de vue. Ils estiment que le potentiel de développement commercial de la zone est limité puisqu'elle est déjà bien urbanisée. Il n'y a pas lieu de craindre la création d'un nouveau nodule à cet endroit. Par ailleurs, l'endroit, quoique séparé physiquement par le canal Albert, s'inscrit dans la continuité de la zone commerciale de Haccourt grâce à la N618. Ils concluent que ce sous-critère est respecté.

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

#### 2.2.1. 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

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

*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 est localisé essentiellement dans un contexte résidentiel, si ce n'est un espace présentant plusieurs commerces au sud de la parcelle concernée. La configuration particulière de la zone, laquelle est située entre le canal Albert et la Meuse, lui procure un espace limité. L'Observatoire du commerce rejoint le fonctionnaire des implantations commerciales selon lequel le projet ne respecte pas l'équilibre habitat/zone commerciale reprise au schéma de développement communal au vu du gabarit de la surface commerciale. L'implantation d'un commerce d'une telle ampleur dans un contexte territorial limité est de nature à mettre en péril la destination principale de la zone à savoir l'habitat. Il conclut que ce sous-critère n'est pas rencontré.

Trois membres ne sont pas en phase avec cette position et considèrent que ce sous-critère est respecté, l'équilibre étant maintenu.

### **2.2.2. 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>2</sup>.

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. La fonction de distribution y est admise sous condition dont, notamment, ne pas mettre en péril la destination principale de la zone (en l'occurrence, la résidence). Une zone industrielle est contiguë en partie sud de cette zone d'habitat. Compte tenu de la configuration de l'endroit, entre un canal Albert et la Meuse, et du zonage, l'urbanisation de la zone est déjà bien avancée.

L'Observatoire estime que le projet présente une ampleur (1.989 m<sup>2</sup> de SCN) qui, en plus des commerces existants, est de nature à altérer l'équilibre entre habitat et commerce et, en d'autres termes, à mettre en péril la destination principale de la zone. Par ailleurs, il considère que le schéma de développement communal donne des indications claires par rapport au développement commercial de la zone. Le projet se situe en zone B-7 audit schéma au sein de laquelle il convient de dissuader les commerces à l'exception de commerces de proximité. L'ampleur du projet a pour effet de nier la fonction résidentielle de l'endroit. Il convient en outre d'attirer l'attention sur le fait que les commerces situés à proximité du projet ne sont pas dans la même situation juridique puisqu'ils sont, pour leur part, situés en zone B-3.3 au SDC dans laquelle la fonction commerciale est admise. Ces éléments mettent en évidence le fait que le développement commercial de la zone a fait l'objet d'une réflexion qui est ancrée dans le schéma, laquelle n'est manifestement pas respectée, et qu'il ne convient pas de s'en écarter. Enfin, l'Observatoire considère que le projet n'est pas de qualité (minéralisation excessive, implantation en retrait du magasin, logements en intérieur d'îlot, zone tampon minimaliste, etc.). Au vu de ces éléments, il considère que le projet ne respecte pas ce sous-critère.

---

<sup>2</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

Trois membres de l'Observatoire comprennent la position de la commune par rapport à la motivation relative à l'écart au schéma de développement communal et y adhèrent. Ils considèrent que ce sous critère est rencontré.

### **2.3. La politique sociale**

---

#### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du formulaire Logic que, outre l'exploitant, 11 personnes travailleraient immédiatement dans le point de vente dont 7 ETP.

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

#### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

Il ressort du formulaire Logic que, notamment, une attention particulière sera portée par rapport à la formation ainsi qu'aux possibilités de carrière chez Hubo. Par ailleurs, le bâtiment sera neuf et de qualité (réfectoire, armoires de rangement, etc.).

L'Observatoire du commerce, au vu des informations figurant dans le formulaire Logic, estime que le projet respecte ce sous-critère.

### **2.4. La contribution à une mobilité durable**

---

#### **2.4.1. 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 ».*

Le projet est situé à proximité d'habitations et est accessible par des moyens de transport doux (bus, pied car proximité du Ravel). L'Observatoire du commerce souligne cependant le fait que les chalands se déplaceront vers le magasin majoritairement en voiture compte tenu de la spécificité de celui-ci (articles de bricolage).

A titre subsidiaire, il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition qu'une étude de mobilité a été sollicitée dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance. Le demandeur souligne lors de l'audition que cette étude sera disponible pour le 5 octobre 2017. Selon l'Observatoire, cette demande témoigne de ce que le projet peut avoir un impact en matière de mobilité.

L'Observatoire considère, au vu de ces éléments, que le projet ne contribue pas à une mobilité durable.



#### **2.4.2. 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>3</sup>.

Le site est aisément accessible en voiture grâce à la N618. Les infrastructures permettent d'accéder à l'autoroute E25 en direction de Liège ou des Pays-Bas. Celles-ci ont d'ailleurs été améliorées dans ce contexte de la création du Trilogiport (rond-point). En outre, le projet disposera d'un parking de 56 places. Enfin, l'endroit est accessible en bus et à pied.

D'une manière générale, le projet s'inscrit dans un environnement urbanisé qui dispose des infrastructures et aménagements nécessaires à l'accessibilité et à la circulation. Aucun aménagement supplémentaire ne devrait être réalisé à cet égard sauf si l'étude de mobilité citée ci-dessus mettait en évidence des difficultés.

Sous réserve des conclusions de l'étude de mobilité, l'Observatoire conclut que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

### **3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES**

L'Observatoire du commerce a émis une évaluation défavorable par rapport au critère de la protection du consommateur, de la protection de l'environnement urbain, de la mixité commerciale et à la mobilité durable. Il estime qu'un faisceau d'éléments montre que le projet n'est pas acceptable à l'endroit concerné (plan de secteur, schéma de développement communal, situation de fait axée sur le résidentiel, zone en rupture par rapport au centre de Visé et situé entre deux noyaux, etc.). Il émet par conséquent une évaluation globale négative de la demande au regard de ceux-ci.

Deux membres de l'Observatoire du commerce n'ont pas partagé cette analyse du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. Ils ont estimé que les critères étaient rencontrés et que la position communale était acceptable. Ils émettent par conséquent une évaluation globale positive de la demande au regard de ceux-ci.

---

<sup>3</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

#### 4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis 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. Il émet donc un **avis défavorable** pour l'implantation d'un magasin Hubo à Visé.

Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire du commerce sont favorables en ce qui concerne l'opportunité générale du projet et ont 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. Ils émettent donc un avis favorable pour l'implantation d'un magasin Hubo à Visé.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce