

## AVIS n° 11

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Aubel (recours)

Avis adopté le 04/02/2020

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition d'un ancien Mr Bricolage (ce dernier s'est déplacé de l'autre côté de la chaussée il y a plusieurs années) et construction d'un nouveau bâtiment en vue d'implanter un magasin de vêtements (ZEB) d'une SCN de 970 m <sup>2</sup> .
<u>Localisation :</u>	Rue de Battice, 148 4880 Aubel (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule Parc Communal (nodule de soutien de (très) petite ville). Le projet prévoit des achats semi-courants légers (970 m <sup>2</sup> , bassin de consommation de Verviers, suroffre).
<u>Demandeur :</u>	Brico Invest S.A.

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	15/01/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	18/02/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 101. §4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.11.AV SH/cr
-------------------------	-------------------

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégré doivent notamment 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 l'implantation d'un magasin d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 15 janvier 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 janvier 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que de 4 représentants de la commune a eu lieu le 16 octobre 2019, lors de l'instruction de la demande en première instance ; que le projet faisant l'objet du recours est en tout point identique et que, compte tenu l'absence d'élément significatif nouveau, l'Observatoire du commerce estime être suffisamment éclairé ; que, partant, aucune audition n'a été organisée dans le cadre du recours ;

Considérant que le projet vise à implanter un magasin ZEB (équipement de la personne) d'une SCN de 970 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet se situe, selon Logic, dans le nodule commercial Parc communal lequel est repris en tant que nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
<p>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 commercial des (très) petites villes</p>	<p>Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville</p> <p>Éviter ce type de développement au sein des agglomérations</p> <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 le projet prévoit des achats semi-courants légers (970 m<sup>2</sup>) ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Verviers pour ce type d'achats (suroffre).

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que le projet est concerné par un schéma de développement communal ; que le projet est situé dans la « zone artisanale ou de moyenne et petite entreprises » ;

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 Commission de recours sur les implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

### Avis de l'Observatoire du commerce

Le projet vise à implanter un magasin de vêtements multimarques ZEB d'une SCN de 970 m<sup>2</sup> à la place d'un magasin de bricolage. Le permis a été refusé en première instance par le collège communal d'Aubel, lequel a reproduit le volet commercial du rapport de synthèse défavorable des fonctionnaires régionaux (délégué et implantations commerciales). Lors de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait également remis un avis défavorable lequel est reproduit en annexe. L'issue de la procédure conforte l'Observatoire dans sa position. Par ailleurs, le dossier ne comporte pas d'élément significatif nouveau qui justifierait un revirement de position. L'Observatoire du commerce réitère son avis défavorable sur le projet.

L'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Aubel.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce

## **Annexe : avis du 11 novembre 2019 relatif à une demande de permis intégrés pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Aubel (OC.19.126.AV)**

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

Le projet vise à implanter un magasin de vêtements multimarques ZEB d'une SCN de 970 m<sup>2</sup> à la place d'un magasin de bricolage.

Lors de l'audition, les représentants de la commune indiquent que l'on se situe à un moment charnière en termes de développement commercial à Aubel. Ils admettent que des autorisations pour l'implantations de commerces ont été délivrées mais ils constatent qu'il convient de stopper ce développement au risque de voir se créer une zone commerciale périphérique disproportionnée par rapport à la commune d'Aubel. Les autorités locales craignent qu'une telle situation mette à mal son centre, lequel est actuellement encore animé (grâce au marché notamment) et pourvu en termes de commerces de proximité. Elles constatent en effet qu'il n'existe à ce jour aucune interaction entre la zone commerciale périphérique et le centre de la commune. Les autorités communales sont en pleine réflexion à ce stade et souhaitent reprendre la maîtrise du développement commercial sur leur territoire.

En outre, l'Observatoire du commerce constate que la région présente des caractéristiques particulières (petits producteurs de spécialités locales). Il s'agit d'un atout qu'il convient de mettre en avant et de privilégier au centre-ville afin de maintenir la vitalité de celui-ci. L'Observatoire craint, au vu de la configuration des lieux, qu'une présence trop marquée de commerces en équipement léger, voire en alimentaire, dans la zone économique concernée ne conduise à la création d'un pôle commercial périphérique disproportionné par rapport au centre. Il relève en outre que le projet est en contradiction avec la volonté du Gouvernement en matière d'implantations commerciales, ce dernier souhaitant le maintien des magasins dans les centres ainsi que l'adoption de mesures en faveur du commerce de proximité<sup>1</sup>.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

---

<sup>1</sup> Déclaration de politique Wallonie 2019 – 2024, [https://www.wallonie.be/sites/default/files/2019-09/declaration\\_politique\\_regionale\\_2019-2024.pdf](https://www.wallonie.be/sites/default/files/2019-09/declaration_politique_regionale_2019-2024.pdf), pp. 65, 68, 72, 107 et 109.

## 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

Il ressort de l'audition qu'il y a déjà une offre commerciale en équipement de la personne significative à Aubel. L'Observatoire n'est pas convaincu que le projet se distingue à ce point des autres commerces de vêtements pour justifier qu'il améliore la mixité commerciale. Au contraire, il vient l'altérer en faisant exploser l'offre en matière d'habillement dans une commune rurale. L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

Le projet prévoit des achats semi-courants légers dans un bassin de consommation (Verviers) en état de suroffre pour ce type d'achats. Bien qu'attrayante grâce notamment à son centre vivant et animé qu'il convient de maintenir, d'un point de vue attraction commerciale, Aubel n'a pas, selon l'Observatoire du commerce, une vocation supra locale.

Par ailleurs le projet se situe dans un nodule de soutien de (très) petite ville. Le SRDC recommande de maintenir le rôle de soutien de ces nodules et d'assurer une complémentarité avec le centre. Selon l'Observatoire du commerce, le projet, de par son ampleur dans milieu rural et dans une zone économique périphérique, risque de surclasser le nodule lequel ne remplira plus sa fonction de soutien et au contraire déstructurera le centre.

En outre, Aubel constitue une commune d'un peu plus de 4.000 habitants. Il ressort de l'audition que la commune dispose d'une offre commerciale textile déjà bien fournie notamment compte tenu de la présence d'Espace Mode qui présente une SCN importante. Il y a encore actuellement un équilibre entre le centre-ville et le nodule périphérique du Parc communal. L'Observatoire du commerce est convaincu que l'implantation du projet, lequel présente une SCN importante, aboutira à une suroffre d'équipement de la personne de nature à déstructurer l'appareil commercial aubelois.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que le projet ne respecte manifestement pas ce sous-critère et qu'il y a clairement un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Ce non respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

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

---

#### 2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

L'Observatoire comprend que des commerces ont été progressivement autorisés dans la zone concernée par le projet, laquelle était au départ prévue pour de l'artisanat ou pour des indépendants. Cette pratique peut être admissible dans une certaine mesure. Il faut cependant assurer une mixité des fonctions. Dans ce sens, les autorités communales prennent conscience qu'il faut stopper l'implantation de commerces le long de la route de Battice. Si tel n'était pas le cas, il y a un risque d'obtenir une zone monofonctionnelle axée exclusivement sur du commerce, ce qui conduira à une rupture d'équilibre entre les fonctions (prédominance de la fonction commerciale). Cela est d'autant

plus vrai que la zone d'activité économique est bordée de larges plages agricoles au plan de secteur ce qui implique que le développement d'autres fonctions complémentaires au commerce (comme par exemple la résidence) n'est pas envisageable.

La situation est telle qu'il n'y a plus de possibilité pour les artisans ou indépendants de s'implanter dans la ZAEM. Il ressort encore de l'audition que des mouvements sont envisagés dans ladite zone en faveur de commerces. La commune réaffirme son souhait de réorienter le parc d'activités vers de l'artisanat et qu'elle agira en conséquence.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut qu'il n'y a pas lieu de renforcer l'offre commerciale à cet endroit au risque de créer une nouvelle zone commerciale périphérique en milieu rural. Ce sous-critère n'est, selon l'Observatoire du commerce, manifestement pas rencontré et justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

### **2.2.2. 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'activité économique au plan de secteur. Le projet est conforme à la destination de la zone. Par ailleurs, la commune d'Aubel dispose d'un schéma de développement communal qui met en évidence sa stratégie de développement territorial. L'Observatoire comprend des propos émanant des représentants communaux que, au départ, l'idée de l'implantation de quelques commerces à l'endroit concerné n'était pas en contradiction avec les projets locaux de développement. Par contre, arrivé à un certain stade, la commune estime que les objectifs de développement territorial figurant dans le schéma de développement communal ne sont plus rencontrés. Ce document établit en tant « qu'option et directives principales » le principe de valoriser le centre d'Aubel. Or, un projet de l'importance de ZEB est de nature, selon l'Observatoire, à entraîner une suroffre en produits textiles ce qui risque d'engendrer des cellules vides dans le centre avec tous les impacts négatifs que cela entraîne.

En outre, le projet est localisé en zone d'artisanat ou de moyennes et petites entreprises et de service au même schéma de développement communal laquelle est en priorité dédiée à l'artisanat et aux petites entreprises. Cela est d'autant plus interpellant que cette zone d'activité économique est de plus en plus convoitée par les investisseurs du retail au détriment des indépendants ou des artisans, les moyens d'actions financiers n'étant pas équivalents.

Parallèlement à cela, il ressort de l'audition que le bâtiment concerné par la demande est inoccupé depuis plusieurs années. L'Observatoire du commerce comprend qu'il faille réoccuper le site. Il estime néanmoins que, dans certains cas, il ne convient pas de se précipiter dans la reconversion d'un site au risque de la rater. En l'espèce, il n'y a plus lieu de développer du semi-courant léger (voire même de l'alimentaire) à l'endroit concerné compte tenu de sa localisation périphérique au centre d'Aubel. Il y a des potentialités dans le centre qu'il conviendrait d'exploiter.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.



## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le magasin emploiera 9 personnes dont 4 à temps plein (le manager du magasin, le manager assistant et 2 vendeuses) et 5 à temps partiels. Parallèlement à cela, il ressort de l'audition que 2 à 3 étudiants sont en général engagés pour travailler régulièrement dans le magasin. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

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

L'Observatoire constate qu'il y a une majorité de temps partiel. Il ressort de l'audition que des contrats à durée déterminée sont proposés en premier lieu. Il y a un taux de rotation significatif (30 %) dans les 2 ans suivants l'engagement. L'Observatoire estime que des améliorations pourraient être effectuées. Il conclut que ce sous-critère n'est pas compromis.

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet s'insère le long d'une nationale (N648) dans un environnement rural. Il s'agit de la route de Battice qui permet d'atteindre, à plusieurs kilomètres de là, les autoroutes E40 et E42. La voirie n'est pas équipée de piste cyclable mais dispose de trottoirs de qualité. Compte tenu de la configuration des lieux, il est vraisemblable que peu de chalands se rendront sur les lieux autrement qu'en voiture. Le projet se situe au milieu d'un bandeau urbanisé de part et d'autre par des commerces et autres activités économiques, l'habitat se situant plus au nord. La configuration du plan de secteur montre que le développement de poches résidentielles aux alentours du projet n'est pas envisageable à tout le moins à court et moyen termes ce qui ne joue pas en faveur des modes de transports doux.

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

### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le projet se situe le long d'un axe urbanisé et équipé afin d'y accéder. Un parking de 27 emplacements pour les clients et 9 places pour le personnel est prévu. L'Observatoire du commerce constate néanmoins la présence de plusieurs accès (entrées et sorties) sur le tronçon le long duquel la zone économique se développe. Il craint que cette voirie ne devienne à terme une zone de passage desservant uniquement des commerces. La multiplication de ces accès constitue en outre une source de danger en termes de sécurité routière. L'Observatoire du commerce conclut que le projet à lui seul n'est pas susceptible d'entraîner une charge spécifique pour la collectivité mais qu'il convient d'être particulièrement attentif au développement de cette zone et d'éviter de renforcer d'avantage la fonction commerciale.

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

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que ledit projet ne les respecte pas. L'Observatoire du commerce émet dès lors une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

### 4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale négative de celui-ci 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 commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Aubel.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce