

## AVIS n° 103

---

Demande de permis intégré pour l'exploitation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> dans immeuble existant non affecté à une activité commerciale à Theux

Avis adopté le 30/06/2021

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Transformation et restructuration d'un site industriel désaffecté (anciennes Platineries GILLES) afin d'y centraliser l'ensemble des activités, actuellement éparpillées sur plusieurs sites de la commune et des communes voisines, pour une SCN globale de 1.600 m <sup>2</sup> . Des logements sont également prévus (6).
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Spa, 45 4910 Theux (Province de Liège)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet se situe dans le bassin de consommation de Verviers pour les achats semi-courants lourds (suroffre).
<u>Demandeur :</u>	CEDRIC COMBUSTIBLES sprl

#### 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>	14/06/2021
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Theux

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.103.AV SH/crI
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/THX076/2021-0079
<u>Réf. SPW-Territoire :</u>	F0216/63076/PIC/2021.2/19034
<u>Réf. SPW Environnement :</u>	10003097/CN.tr au DPA

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 1er 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 transformation et l'extension d'un commerce 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 14 juin 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 juin 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants de la commune a eu lieu ce même jour ; que le demandeur y a également été invité mais qu'il ne s'y est pas fait représenter ;

Considérant que le projet vise à restructurer un bâtiment industriel en vue d'y rassembler des activités commerciales actuellement éparpillées sur plusieurs sites et ce, pour une SCN de 1.600 m<sup>2</sup> (inchangé) ;

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

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants lourds ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Verviers pour ce courant d'achats ; que celui-ci est, selon le SRDC, en situation de suroffre ;

Considérant que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

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 sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

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

Le projet vise à effectuer des interventions intérieures sur un site industriel désaffecté (anciennes Platineries GILLES) en vue d'y centraliser les activités des établissements Cédric Combustibles, actuellement éparpillées sur plusieurs sites de la commune et des communes voisines. La SCN sera inchangée par rapport à la situation existante (1.600 m<sup>2</sup>). Elle comprend 297,42 m<sup>2</sup> de SCN pour les pellets, 543,66 m<sup>2</sup> de SCN pour les pneus et 759, 58 m<sup>2</sup> de SCN pour les combustibles en vrac. Parallèlement à cela, le projet prévoit la création de logements.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il s'agit de rationaliser les activités d'une entreprise en un même lieu sans modification de la SCN globale. L'entreprise propose par ailleurs des produits spécifiques. En outre, le projet est envisagé sur un site construit et permet la réhabilitation de bâtiments vétustes, ce qui permet d'éviter une artificialisation d'autres sols. Enfin, le projet permettra d'améliorer la qualité paysagère du site ainsi que la mixité des fonctions (création de logements).

## 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

Le projet sera sans impact sur le mix commercial du bassin de consommation de Verviers dans la mesure où il s'agit de rassembler en un même lieu des activités existantes actuellement éparpillées sur Theux et Verviers. L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Verviers pour les achats semi-courants lourds pour lequel le SRDC indique une situation de suroffre pour ce type d'achat. L'Observatoire du commerce rappelle que l'offre est existante, principalement sur Theux mais aussi sur Ensival (section de Verviers), et qu'il s'agit de rationaliser les activités de l'entreprise en les rassemblant au même endroit. Selon l'Observatoire du commerce, ce projet n'aura pas d'impact sur l'appareil commercial du bassin et de la commune.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut que le projet n'est pas de nature à générer une situation extrême de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande non seulement à l'échelle du bassin de consommation mais également à l'échelle communale. Il estime 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 projet prend place dans un contexte rural mais urbanisé comprenant de la résidence. Par ailleurs, il prend place dans un bâtiment existant qui était auparavant dédié à une activité économique. En outre, il est en lui-même mixte puisque la création de 6 logements est prévue, ce qui permet une

animation de jour comme de nuit sur les lieux. L'Observatoire du commerce souligne que les nouvelles fonctions (habitat, commerce) présentent une meilleure adéquation avec l'environnement existant (habitat) que ne l'était la fonction industrielle.

L'Observatoire du commerce estime au vu de ces éléments que ce sous-critère est respecté.

### **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 permet de réhabiliter des bâtiments industriels en vue d'y établir un commerce de produits pondéreux ainsi que des logements. La réoccupation de bâtiments existants dans un petit noyau bâti permet d'éviter l'artificialisation du sol, d'améliorer le cadre de vie et d'éviter une dispersion des fonctions.

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

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif que la densité d'emploi sera identique à celle que la société connaît actuellement. Le projet implique le maintien de la SCN existante globale des différents sites sur lesquelles les activités de l'entreprise sont actuellement exercées. Il comprend dès lors qu'il n'y ait pas de création nette d'emploi. Il ressort du dossier administratif que des emplois supplémentaires pourraient être envisagés.

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

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

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Les produits proposés par l'entreprise sont pondéreux ce qui implique que les clients s'y rendront en voiture. Il ressort en outre du dossier administratif que l'objectif du projet est de regrouper des fonctions ainsi que les différentes activités des établissements Defosse sur un même site, ce qui aura pour effet de limiter certains déplacements inutiles entre les sites actuels tant au niveau des employés que des clients et/ou fournisseurs.

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

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

Le projet est situé le long de la Chaussée de Spa. Il ressort du formulaire Logic que le nombre annuel de visiteurs envisagé est de 400. L'Observatoire du commerce en déduit que le charroi généré par l'entreprise ne sera pas significatif. Les plans montrent par ailleurs des emplacements de parking tant

pour le commerce que pour les logements. Ainsi, le projet ne nécessite pas d'aménagement supplémentaire à charge de la collectivité.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

### 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, estime que ceux-ci sont respectés. Il conclut en une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères de délivrance du volet commercial du permis.

### 4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive 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 favorable** pour l'exploitation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> dans un immeuble existant non affecté à une activité commerciale à Theux.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, il s'abstient dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce