

## AVIS n° 65

---

Demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un commerce impliquant l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Aubel (deuxième demande)

Avis adopté le 14/06/2022

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Solifo S.A.
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
  - *Référence légale :* Art. 39, al. 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
  - *Date de réception du dossier :* 30/05/2022
  - *Date d'examen du projet :* 8/06/2022
  - *Audition :* 8/06/2022
  - *Date d'approbation :* 14/06/2022
- Demandeur : 3  
Commune : 2

### Projet :

- *Localisation :* Route de Battice, 125 A 4880 Aubel (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Zone artisanale ou de moyennes et petites entreprises
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Verviers pour les achats semi-courants légers (suroffre) et semi-courants lourds (équilibre)  
Nodule : Parc communal (nodule de soutien de soutien de (très) petite ville)

### Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à implanter un magasin CASA (4,20 m<sup>2</sup> de SCN) à la place d'une cellule anciennement occupée par Kitchen Market (580 m<sup>2</sup>) dans un ensemble commercial existant. Kitchen Market a fermé ses portes depuis plus de 2 ans, son autorisation commerciale est caduque. Dès lors, la demande est introduite dans Logic comme l'extension d'un ensemble commercial. Toutefois, aucune extension du bâti n'est impliquée par le présent projet. L'ensemble commercial est actuellement composé d'OKay, Tom&Co, Zeeman et Mr. Bricolage.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.65.AV SH/CRi
- *Réf. SPW Economie :* DIC/AUL003/2022-0050

## 1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne 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.

## 2. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

La réaffectation de la cellule concernée a fait l'objet d'une précédente demande (implantation d'une pharmacie V. Pharma et extension d'un supermarché Okay). Le permis a été refusé en première instance par le Fonctionnaire des implantations commerciales et le Fonctionnaire délégué. La CRIC a refusé l'implantation de la pharmacie et a estimé la demande d'extension d'Okay comme étant sans objet. L'Observatoire du commerce avait remis un avis favorable pour l'extension du commerce Okay et un avis défavorable pour la pharmacie tant en première instance (avis OC.20.5.AV<sup>1</sup> du 27 janvier 2020) qu'en recours (avis OC.20.52.AV du 24 juin 2020).

## 3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation d'un commerce impliquant l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Aubel sur la base de l'analyse suivante.

### 3.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

#### 3.1.1. La protection du consommateur

##### a) Favoriser la mixité commerciale

Le vade-mecum indique que l'un des objectifs poursuivis par ce sous-critère est 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)* »<sup>2</sup>. Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service proposant une nouvelle offre en équipement de la maison (articles de ménage, décoration, mobilier, textile, etc.) sur la commune d'Aubel et ses alentours. L'équipement commercial y sera plus diversifié. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

<sup>1</sup> Les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : <https://www.cesewallonie.be/avis>

<sup>2</sup> SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2017, p. 88.

*b) 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 légers (situation de suroffre) et semi-courants lourds (équilibre). Il est d'une étendue raisonnable pour ces courants d'achats (273 m<sup>2</sup> de SCN pour le semi-courant léger et 147 m<sup>2</sup> de SCN pour les achats semi-courants lourds) et n'aura pas d'impact significatif au niveau de l'offre du bassin de consommation. L'objet de la demande se situe en outre dans un nodule commercial (soutien de (très) petite ville « Parc communal »).

Enfin, la zone de chalandise comprend environ 19.000 habitants et présente des indicateurs économiques favorables (taux de chômage inférieur à la moyenne wallonne, pouvoir d'achat supérieur à la moyenne wallonne).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que l'offre nouvelle pourra être absorbée et que ce sous-critère est respecté.

**3.1.2. La protection de l'environnement urbain**

*a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet s'insère dans une cellule vacante qui était auparavant dévolue à du commerce. Il n'aura dès lors pas d'impact sur les fonctions en présence dans la mesure où il n'y a pas de changement d'affectation. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

L'Observatoire du commerce souligne que le projet s'insère en périphérie du centre d'Aubel, ce qui n'est pas optimal dans la mesure où il y a une part de léger. Néanmoins, en l'espèce, il s'agit de combler une cellule qui est vide depuis plusieurs années. Ainsi, la demande permet d'occuper un local vacant et d'améliorer l'attractivité de l'ensemble commercial. Une telle démarche permet d'éviter l'artificialisation des sols ainsi que la dispersion de la fonction commerciale. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

**3.1.3. La politique sociale**

*a) La densité d'emploi*

Il ressort du dossier administratif que l'implantation de CASA permettra la création de 3 emplois à temps plein. L'Observatoire souligne qu'il n'y a en réalité pas de création nette dans la mesure où l'implantation de Verviers sera fermée.

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

*b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

Le dossier administratif comprend des clauses types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'apprécier l'adéquation du projet par rapport à ce sous-critère.

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

#### *a) 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. Compte tenu de la configuration des lieux, il est vraisemblable que peu de chalands se rendront sur les lieux autrement qu'en voiture. En effet, 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 attire cependant l'attention sur le fait que l'ensemble commercial est accessible en modes doux (trottoirs de qualité et présence d'un ravel – ex. ligne 38 – longeant l'arrière de l'ensemble commercial).

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

#### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s'insère dans un ensemble commercial existant bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. L'ensemble commercial dispose d'un parking de 138 places et est accessible en bus. L'Observatoire relève par ailleurs qu'un magasin d'équipement de la maison induira moins de charroi qu'un commerce alimentaire ou qu'une pharmacie (demande précédente). Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

### **3.2. Évaluation globale**

---

Le magasin est prévu en périphérie du centre-ville d'Aubel. L'Observatoire du commerce souligne qu'en l'espèce une telle implantation est admissible dans la mesure où il s'agit de combler une cellule qui est vacante depuis plusieurs années. Cela permettra d'améliorer l'attractivité du site et d'éviter la création d'une friche. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences tout en regrettant qu'il s'agisse d'un transfert depuis une ville régionale vers un pôle secondaire.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance permis (respect partiel pour le sous-critère mobilité durable). Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation d'un commerce impliquant l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Aubel.



Bernadette Mérenne,  
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce