

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.151

JH/CRi

Le 6 juillet 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'une concession automobile « Peugeot » à Visé

Projet d'extension d'une cellule commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à
2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste en l'extension et la transformation d'une concession automobile Peugeot d'une SCN de 1.565 m² à Visé.

Le projet requiert un permis intégré :

- ✓ Un permis d'implantation commerciale pour une question de régularisation ;
- ✓ Un permis d'urbanisme pour les travaux de transformation du bâtiment.

Localisation : Allée Verte 62, 4600 Visé, Province de Liège.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au SRDC :

Le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants lourds. Dans ce cadre, Visé se situe dans le bassin de consommation de Liège qui englobe 35 communes pour ce type d'achats. Le SRDC précise que le bassin de consommation de Liège est en situation de forte sous-offre pour les achats semi-courants lourds.

Le projet est localisé hors nodule commercial.

Le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de l'agglomération de Liège :

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

Pour l'agglomération de Liège, le SRDC effectue les recommandations suivantes :

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.

Demandeur : Immobilière 2000 sa.

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Date de réception du dossier : 21 juin 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 21 juillet 2016

Autorités compétentes : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

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 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour une construction nouvelle d'une concession automobile d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Visé transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 21 juin 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 juillet 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune a été invitée et a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'extension et la transformation d'une concession automobile « Peugeot » d'une surface commerciale nette projetée de 1.565 m² ;

Considérant que le projet se localise à Visé ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège qui englobe 35 communes pour les achats semi-courants lourds au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise encore que le bassin de consommation de Liège est en situation de forte sous-offre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que Logic précise que le projet se localise hors d'un nodule commercial ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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 ; que, 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

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de transformer et d'étendre le showroom actuel destiné à la marque automobile « Peugeot ». L'Observatoire comprend que cette extension a pour objectif de répondre aux exigences du distributeur de la marque qui souhaite une image identique de la part de l'ensemble des concessions au niveau du pays.

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*

Le projet ne modifiera pas la mixité commerciale actuelle. La cellule commerciale visée proposera à terme les mêmes produits. Il ne fait que répondre au standard de la marque automobile et à la volonté de répondre à une demande croissante de véhicules exposés de la part des consommateurs.

L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet se localise à proximité du centre de Visé et dessert la partie est et nord de l'agglomération liégeoise. Il ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Le projet prend place dans une zone dédiée aux entreprises de commerces de gros et demi-gros. Il s'intègre adéquatement dans cette partie du territoire communal de Visé. Il ne devrait dès lors pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré

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

L'Observatoire constate que le projet se localise dans une zone où le commerce est déjà largement présent. Le projet répondra essentiellement à une demande locale existante et ce, au sein d'un site connu pour la présence de commerces.

Il considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

L'emploi actuellement en place sera maintenu et pérennisé après la réalisation des travaux d'extension et de transformation. Suite à l'audition du demandeur, il n'est pas exclu que d'autres personnes soient engagées en fonction de la croissance du chiffre d'affaire de la concession.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

Après les travaux de transformation et d'extension, le personnel disposera de locaux de meilleure qualité qu'ils ne le sont aujourd'hui.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

L'impact du projet sur la mobilité locale sera peu perceptible au vu du faible nombre de visiteurs annuels. De plus, le projet ne concerne pas une nouvelle implantation au sens strict du terme mais plutôt un agrandissement de la concession.

Pour ce genre de commerce, la majorité des chalands se déplaceront en voiture et ce, malgré un site correctement accessible à pied et en bus.

L'Observatoire estime dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Aucun aménagement n'est nécessaire pour améliorer l'accessibilité au site. L'observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables. Il émet donc une évaluation globale positive.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur le projet d'extension d'un commerce automobile « Peugeot » à Visé.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce