

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.315

JH/CRi

Le 17 octobre 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à Verviers

Projet d'extension et de régularisation d'un ensemble commercial
d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet prévoit l'extension et la régularisation d'un ensemble commercial d'une surface nette totale projetée de 2.629 m² et composé des cellules suivantes :

- ✓ la construction d'une nouvelle cellule accueillant Dovy sur une surface de 1.025 m² nets. A l'arrière de la cellule sera également construite une habitation de 200 m² (3 chambres).
- ✓ Une cellule accueillant l'enseigne « Modello » sur une surface de 500 m² nets, spécialisée en meubles. Aucun permis socio-économique n'a été pour l'instant accordé et suscite donc une régularisation.
- ✓ Une cellule accueillant l'animalerie « Entre Chiens et Chats » sur une surface de 872 m² nets. Une autorisation socio-économique a été accordée le 04/02/1999 pour la SPRL Biotop.
- ✓ Une station essence « Lukoil » sur une surface de 172 m² nets (surface sous auvent) également associée à un shop de 60 m² nets. Aucun permis socio-économique n'a été pour l'instant accordé et suscite donc une régularisation.

Localisation : Rue de Pepinster à 4800 Verviers.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au SRDC :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats semi-courants lourds. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Verviers en situation d'équilibre pour les achats semi-courants lourds.

D'après le formulaire « Logic », le projet s'implante hors nodule commercial.

Demandeur : Dovy

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.
<u>Date de réception du dossier</u> :	1 ^{er} septembre 2017
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	30 octobre 2017
<u>Autorités compétentes</u> :	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 extension et une régularisation d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Verviers transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 1^{er} septembre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 17 octobre 2017 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 la construction d'un commerce de cuisines Dovy d'une surface commerciale nette de 1.025 m² ; qu'il consiste également à régulariser les autres cellules commerciales présentes dans l'ensemble commercial ; que l'ensemble commercial projeté aura une surface commerciale nette de 2.629 m².

Considérant que le projet se localise à Verviers ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Verviers au SRDC pour les achats semi-courants lourds ; que le SRDC considère ce bassin de consommation en situation d'équilibre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet s'implante hors 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 à l'unanimité en ce qui concerne l'opportunité de régulariser l'ensemble commercial existant. Il considère que ce dernier présente une cohérence en proposant une offre commerciale exclusivement orientée dans les achats semi-courants lourds. Il regrette toutefois que la cellule vide laissée par Ixina ne soit pas reprise dans le périmètre de l'ensemble commercial et considère que seul un commerce de biens semi-courants lourds pourrait s'y implanter afin de maintenir la cohérence du complexe commercial.

L'Observatoire du commerce est favorable également en ce qui concerne l'opportunité de construire une cellule commerciale Dovy sur le site du projet. Il estime qu'un cuisiniste a parfaitement sa place dans cet ensemble commercial. Il comprend également qu'il était manifestement impossible pour le demandeur de s'implanter dans la cellule vide laissée par Ixina, cette dernière enseigne interdisant qu'un cuisiniste concurrent s'y implante.

En vertu de l'article 8, §1^{er}, alinéa 2 de l'AGW 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, il est prévu qu'à défaut d'unanimité, l'avis reproduise les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux. A cet égard, deux membres sont défavorables quant à l'opportunité de construire une nouvelle cellule Dovy alors même que le site du projet comprend une cellule vide adaptée pour un commerce de cuisines. Par ailleurs, un membre s'abstient pour les mêmes raisons.

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 consiste en la régularisation d'un ensemble commercial qui présente une spécialisation dans l'équipement lourd. L'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mixité commerciale du bassin de consommation de Verviers et sera bénéfique pour l'ensemble des chalands. Suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce remarque que le site du projet dispose d'une cellule vide laissée par l'enseigne Ixina. Manifestement, cette cellule n'est pas reprise au sein de l'ensemble commercial. L'Observatoire du commerce recommande vivement que cette cellule intègre l'ensemble commercial et que le permis prévoit que seul un commerce en équipements semi-courants lourds puisse s'y implanter ; l'objectif étant que l'ensemble commercial présente une cohérence dans son offre commerciale.

Concernant le volet de construction d'une cellule Dovy au sein de ce complexe commercial, l'Observatoire du commerce considère qu'il est cohérent avec l'ensemble commercial dans lequel il

s'implante. Il estime que le projet favorise l'accès au marché à un nouveau prestataire de services qui devrait aider au développement d'une offre commerciale plus variée.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet tend à favoriser la mixité commerciale à l'échelle du territoire communal et du bassin de consommation de Verviers. L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

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

Le projet dessert principalement la ville de Verviers. Par ailleurs, le SRDC précise que le bassin de consommation de Verviers est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants lourds.

Au vu de ce qui précède et dans la mesure où le projet consiste en partie en la régularisation d'un complexe commercial existant, l'Observatoire considère qu'il ne risque pas d'entraîner une situation extrême de suroffre commerciale dans l'équipement semi-courant lourd engendrant un important déséquilibre entre l'offre et la demande à l'échelle de la ville de Verviers.

L'Observatoire estime que le projet sera bénéfique pour les résidents et ne devrait dès lors pas entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. L'Observatoire considère donc 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. Son environnement urbain est principalement composé d'habitations résidentielles mitoyennes, de commerces de proximité et de services. Que ce soit pour la régularisation ou la construction de la cellule Dovy, l'Observatoire du commerce considère que le projet est compatible avec la zone d'habitat et qu'il ne devrait pas porter atteinte à la qualité du cadre de vie du quartier.

L'Observatoire du commerce relève que le projet relatif à la construction de la cellule Dovy prévoit la construction d'un logement de 200 m² (3 chambres) et s'avère ainsi mixte (commerces/habitat). Il apparaît que ce logement est dévolu à l'un des membres du personnel.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

Note de minorité :

Deux membres considèrent que ce sous-critère n'est pas rencontré pour le volet relatif à la construction de la cellule Dovy. En effet, ils estiment qu'il s'agit de construire un commerce de cuisines en zone d'habitat à côté d'une cellule vide délaissée par un cuisiniste. A leurs yeux, il ne peut s'agir d'une gestion parcimonieuse du sol. Ils recommandent que l'espace visé par Dovy soit affecté à la destination première de la zone d'habitat, à savoir du logement. Ces deux membres attirent l'attention sur le fait qu'ils seraient favorables au projet si ce dernier prenait place au sein de la cellule vide Ixina avec éventuellement quelques aménagements.

Un autre membre s'abstient également pour les mêmes raisons.

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

Le projet consiste à une régularisation relative à un ensemble commercial existant depuis de nombreuses années et faisant partie du paysage commercial verviétois bien connu des chaland.

Par ailleurs, la commune de Verviers dispose d'un schéma de développement communal (schéma de structure communal entré en vigueur le 26 février 2011). Le projet s'y localise au sein des zones d'habitat de la 2ème couronne. « *Les quartiers de seconde couronne sont constitués de zones d'habitat situées en dehors des quartiers centraux et de la première couronne. Ils sont principalement constitués d'anciens noyaux villageois et de quartiers résidentiels relativement peu denses. Les anciens noyaux villageois ont un rôle particulièrement important dans la structuration du territoire puisqu'ils sont appelés à jouer le rôle de pôle relais entre l'hinterland verviétois et son centre.* » Un des enjeux majeurs de cette zone est notamment de prévoir une urbanisation cohérente et structurée. A cet égard, l'Observatoire du commerce considère que l'urbanisation commerciale de cette partie du territoire communal est structurée en un pôle de commerces en équipement lourds et présente une cohérence commerciale.

Par ailleurs, le projet relatif à la construction de la cellule Dovy prévoit la construction d'un logement de 200 m² (3 chambres) et s'avère ainsi mixte (commerces/habitat). Il apparaît que ce logement est dévolu à l'un des membres du personnel.

Considérant ce qui précède, l'Observatoire estime que le projet permet de rencontrer ce sous-critère.

Note de minorité :

Deux membres considèrent que ce sous-critère n'est pas rencontré pour le volet relatif à la construction de la cellule Dovy. En effet, ils estiment qu'il n'y a pas lieu d'urbaniser la parcelle visée par Dovy dans la mesure où une cellule vide anciennement occupée par un cuisiniste est libre à côté. Ils relèvent que le schéma de développement communal recommande de prendre en compte autant que possible les préceptes de développement durable en termes d'urbanisation neuve et que le projet ne rencontre pas cet objectif.

Un autre membre s'abstient également pour les mêmes raisons.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le projet prévoit le maintien des 10 personnes déjà employées sur le site. L'arrivée de Dovy augmentera ce nombre de 4 personnes à temps plein. Ce sous-critère est donc rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

D'une manière générale, l'Observatoire constate que la régularisation de l'ensemble commercial apportera une certaine stabilité pour les emplois actuellement en place. Par ailleurs, les 4 personnes engagées par Dovy le seront sous contrat d'indépendant.

Ce sous-critère est rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

S'agissant de biens semi-courants lourds, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est relativement peu pertinent dans la mesure où la majorité des chalands se déplacent pour ce genre de produits en voiture. Toutefois, force est de constater que le site du projet est accessible en bus puisque desservi par 5 lignes différentes et via 3 arrêts.

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

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

En termes d'accessibilité, le site prend place le long de la route nationale N61, reliant Liège à Eupen en passant par Verviers. Le projet se situant en bordure de cette route nationale va bénéficier d'un flux automobile important et va ainsi pouvoir capter une clientèle de passage importante.

L'autoroute E42 se situe également à proximité du projet. Le site jouira ainsi d'une bonne visibilité le long de la N61, dans les deux sens de circulation. Le projet bénéficiera également de la présence des autres commerces à proximité desquels il s'implante.

Le projet bénéficie également d'un parking automobile de 32 places ce qui paraît parfaitement cohérent avec l'offre commerciale proposée (équipements semi-courants lourds).

L'accessibilité du magasin projeté ne suscite pas de charges futures supplémentaires pour la collectivité.

En conclusion, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au projet est bonne et considère 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. Ils recommandent toutefois que la cellule vide délaissée par Ixina intègre l'ensemble commercial et considère que seul un commerce de biens semi-courants lourds pourrait s'y implanter afin de maintenir la cohérence du complexe commercial. Moyennant cette remarque, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive au regard des 4 critères.

Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire du commerce émettent une évaluation globale négative au regard des 4 critères de délivrance pour le volet du projet relatif à la construction d'une cellule Dovy au sein de l'ensemble commercial. Ils estiment que le critère de délivrance « *Protection de l'environnement urbain* » n'est pas rencontré pour cette partie du projet. En effet, il s'agit de construire un commerce de cuisines en zone d'habitat à côté d'une cellule vide délaissée par un cuisiniste. A leurs yeux, il ne peut s'agir d'une gestion parcimonieuse du sol. Ils recommandent que l'espace visé par Dovy soit affecté à la destination première de la zone d'habitat, à savoir du logement. Ces deux membres attirent l'attention sur le fait qu'ils seraient favorables au projet si ce dernier prenait place au sein de la cellule vide Ixina avec éventuellement quelques aménagements.

Un autre membre s'abstient également pour les mêmes raisons.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la régularisation d'un ensemble commercial et la construction nouvelle d'une cellule Dovy au sein de cet ensemble à Verviers.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce