

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.438

SH/CRi

Réf. DGO6 : DIC/THX076/PI/2018-0172

Réf. DGO4 : Fo2016/63076/PIC/2018.1/A52143

Le 17 octobre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un commerce d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Theux Construction et exploitation d'un centre de jardinage d'une SCN de 6.049 m²

Brève description du projet

Projet: construction et exploitation d'un centre de jardinage (commerce de détail et de gros en jardinage, d'horticulture, sylviculture, petite agriculture et petit élevage) d'une SCN de 6.040 m² (100 m² léger et 5.940 m² lourd).

Localisation : Rue de Verviers 4910 Theux (Province de Liège)

Situation au plan de secteur : zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC : le projet n'est pas dans une agglomération ni dans un nodule commercial. Il se situe dans le bassin de consommation de Verviers (suroffre pour les achats semi-courants légers et équilibre pour les achats semi-courants lourds).

Demandeur : Pauly Andrienne

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire délégué, fonctionnaire technique et fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 91, alinéa 4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 12 septembre 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 10 novembre 2018

Autorité compétente : Fonctionnaire délégué, fonctionnaire technique et fonctionnaire des implantations commerciales

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 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 construction d'un commerce d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 12 septembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 17 octobre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de trois représentants du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune de Theux a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande vise à construire et exploiter un centre de jardinage pour une SCN totale de 6.040 m² ;

Considérant que des achats de type semi courants légers (SCN de 100 m²) et semi-courants lourds (5.940 m²) sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, selon le SRDC, le projet se situe dans le bassin de consommation de Verviers (suroffre pour les achats semi-courants légers et équilibre pour les achats semi-courants lourds) ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

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

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte 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 des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Pauly-Andrienne est une enseigne familiale qui propose des articles axés notamment sur le jardinage, le bricolage, la petite agriculture pour les particuliers mais également pour les professionnels (pour un aperçu des activités de l'entreprise et de l'offre d'achat proposée, cf. <https://www.pauly-andrienne.be>).

Le magasin existe depuis 200 ans et est actuellement situé au cœur de Verviers (rue Biolley, 17 B). Il ressort de l'audition que cette localisation n'est plus adaptée pour que le magasin puisse être exploité de manière optimale. Ce dernier a été progressivement déplacé, étendu et réaménagé mais le site a atteint ses limites en termes de développement. Dans ce sens, le projet vise à édifier un bâtiment plus fonctionnel pour le personnel (les réserves sont actuellement situées aux étages). Il s'agit également de résoudre les problèmes de mobilité qui sont en lien avec la localisation du bâtiment dans un tissu bâti dense. Par exemple, il ressort de l'audition que le parking présente une taille réduite (20 places) et qu'il n'est pas totalement optimal car situé de l'autre côté de la rue, ce qui génère des difficultés pour les livraisons par exemple.

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que le projet vise entre autres à maintenir les activités actuelles du magasin mais également d'en développer d'autres dans une vision globale (construction d'une serre, exploitation d'une pépinière, développement d'un potager partagé dont les produits seront préparés et proposés dans un restaurant établi sur le site, etc.). Cette démarche globale se retrouve également dans le fonctionnement du site, lequel est envisagé dans une approche « cradle to cradle » (bio-méthanisation des déchets, réutilisation de l'eau pour l'arrosage des plants cultivés sur place et pour les sanitaires, vitrages photovoltaïques afin de conserver la transparence du bâtiment, ...).

Le nouveau magasin sera implanté à Theux, à proximité de la limite communale de Verviers, dans un environnement rural que l'Observatoire estime en adéquation avec le projet, ce dernier étant axé sur une activité en lien avec la nature. En outre, le terrain se situe au sud d'une zone d'activité économique encore vierge de construction. Selon l'Observatoire, il n'y a pas de risque de création d'une polarité commerciale dans cette zone isolée puisque, ainsi que cela a été précisé lors de l'audition, l'urbanisation de la ZAEM précitée a été abandonnée pour des raisons techniques (cf. infra) et que le terrain concerné par la demande présente des caractéristiques qui limitent son développement.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, l'Observatoire du commerce se réjouit de la vision ambitieuse et avant-gardiste qui lui est présentée. Il estime que le projet est opportun à l'endroit concerné.

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

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que l'enseigne propose un assortiment de produits axés sur la jardinerie (y compris une pépinière ainsi qu'un potager partagé), le bricolage, l'animalerie, l'outillage professionnel, les machines agricoles, la petite agriculture, l'ameublement de jardin, etc. L'entreprise comprend également un atelier.

Il ressort de l'audition que Pauly-Andrienne est le seul commerce fournissant ce type de produits et de services à l'échelle du bassin de Verviers et est peu représenté dans le reste de la province de Liège. Il

s'agit, au travers du changement de localisation, de maintenir l'activité existante tout en développant d'autres axes (pépinière notamment). Ainsi, le projet permet (grâce à l'augmentation de la SCN) de maintenir et d'étoffer un assortiment large et profond dans une zone qui est peu pourvue de ce type d'offre.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet envisage essentiellement des achats semi-courants lourds et une offre en semi-courant léger marginale et très spécialisée (vêtements de travail pour les activités extérieures). Il se situe dans le bassin de consommation de Verviers, lequel présente une situation de suroffre pour les achats semi-courants légers et d'équilibre pour les achats semi-courants lourds.

L'Observatoire du commerce souligne le fait que la SCN dévolue à l'équipement de la personne sera marginale par rapport à la SCN totale du magasin (soit 100 m² de semi-courant léger contre 5.940 m² pour l'équipement lourd). Ensuite, l'équipement proposé est très spécifique puisqu'il s'agit de vêtements de travail et d'extérieur. Pour ce qui concerne le semi-courant lourd, l'Observatoire fait remarquer que le SRDC indique une situation d'équilibre laquelle ne saurait être compromise par le projet puisque, d'une part, l'offre existe (déplacement du magasin) même si elle est étoffée et, d'autre part, le segment d'achats est spécifique et varié.

L'Observatoire du commerce souligne également le fait que la particularité des établissements Pauly-Andrienne est de s'adresser, outre aux particuliers, à des professionnels ou des semi-professionnels ce qui induit une zone de chalandise étendue (province de Liège débordant même sur le Luxembourg et le Namurois, cf. dossier administratif, p. 4).

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

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est envisagé dans une zone rurale qui n'est pas urbanisée. Ainsi, l'endroit est situé à proximité de l'autoroute dans une zone isolée. Le sous-critère « vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines » vise à éviter le développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels, ce qui engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers (cf. vade-mecum, p. 84).

En l'espèce, l'Observatoire du commerce estime qu'il n'est pas opportun de développer une polarité commerciale à l'endroit concerné. Il constate en effet que le projet s'insère dans une large zone d'activité économique mixte au plan de secteur laquelle n'est pas encore urbanisée. Il ressort de l'audition qu'il s'agit d'un parc d'activités économiques développé par la SPI+ et dont la mise en œuvre a été abandonnée (accès difficile, impossibilité pour les impétrants de desservir la zone). Par ailleurs, l'Observatoire du commerce considère que, au vu de la spécificité du projet (activité en lien avec la nature), celui-ci est admissible à l'endroit concerné. Enfin, la parcelle visée par la demande est enclavée entre une zone forestière et une bretelle d'autoroute, ce qui en limite le développement.

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

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

Le projet prévoit l'implantation d'un commerce de produits lourds à destination des particuliers mais également à des (semi)professionnels. L'Observatoire du commerce comprend les raisons qui sont à l'origine du déplacement du magasin (cet aspect est évoqué dans le point 1, examen au regard de l'opportunité générale du projet), l'offre en produits pondéreux étant, d'une manière générale, peu représentée dans les centres urbains compte tenu des difficultés que cela induit (livraisons, enlèvements des produits par les clients, nécessité d'une offre de parking suffisante et d'un accès aisé en voiture). Il ressort par ailleurs de l'audition du représentant de la commune que cette dernière soutient le projet.

La question du bâtiment situé rue Biolley, lequel appartient à Pauly-Andrienne, est soulevée lors de l'audition. Le représentant du demandeur indique qu'il est localisé dans un endroit stratégique de la ville de Verviers. Plusieurs pistes sont envisagées en collaboration avec les autorités locales, l'intention n'étant pas de laisser périliter l'immeuble.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que 18 personnes (dont 14 à temps plein) sont actuellement occupées dans les Etablissements Pauly-Andrienne de Verviers, sous l'égide des commissions paritaires 201 et 149.04 (atelier pour les machines). Au total, six nouveaux emplois, dont quatre temps pleins, seraient créés. L'Observatoire du commerce ne peut que se réjouir de la proportion importante d'emplois à temps plein existants et créés par rapport aux temps partiels.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le projet améliorera le confort des travailleurs, les réserves étant actuellement situées à l'étage, ainsi que leur sécurité au travail (établissement neuf répondant aux normes). Il ressort par ailleurs de l'audition que Pauly-Andrienne est une entreprise familiale deux fois centenaire qui a pour objectif de maintenir ses activités, le projet étant conçu dans cet objectif.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

L'Observatoire estime que l'application de ce sous-critère au cas d'espèce est peu pertinente. Le public visé est constitué de particuliers mais également de professionnels. L'offre proposée relève majoritairement du semi-courant lourd, ainsi les clients se déplaceront vers le magasin en voiture. La nouvelle localisation, à proximité immédiate d'une bretelle d'autoroute permettant d'atteindre la E42 et de la N657, est idéale en termes d'accessibilité. Par ailleurs, un parking de 200 places (dont une quarantaine prévue pour du covoiturage) est envisagé. Par rapport à ces aspects (accès,

stationnement), la situation actuelle, au centre de Verviers, est problématique tant pour la ville que pour le magasin. L'Observatoire du commerce conclut que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Il ressort du dossier administratif que « *le demandeur est en discussion avancée avec la Direction des routes pour la réalisation d'un giratoire, desservant à la fois les activités commerciales et annexes, ainsi qu'un nouveau parking de covoiturage venant compléter celui, insuffisant, déjà installé côté Theux. Dans le but de sécuriser la chaussée de Verviers cet ouvrage était envisagé bien avant la naissance du projet. Ce rond-point intégrerait les arbres remarquables situés sur son assiette, laquelle serait cédée par le demandeur* ». Par ailleurs, le projet prévoit l'implantation d'un parking de 166 places en plus de celui prévu pour le covoiturage. Il ressort enfin de l'audition que le rond-point évoqué ci-dessus sera en partie financé par Pauly-Andrienne.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet les respecte. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'implantation du magasin à l'endroit concerné. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'implantation d'un centre de jardinage d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Theux.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce