

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.345

JH/SH/CRi

Vos réf. : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-

0032/VES079/City Mall

Le 22 août 2018

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un ensemble commercial à Verviers (recours)

Projet de création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

La présente demande vise à autoriser l'implantation d'un nouveau centre commercial de 22.250,5 m² de surfaces de vente nettes, situé dans le centre-ville de Verviers. Le projet comporte également 1.825,6 m² de logements, 264,2 m² de services et 1.193,4 m² d'HoReCa, pour un total de 1.133 places de parking (dont 25 PMR et de nombreux emplacements pour véhicules électriques) réparties sur trois niveaux souterrains. Le site disposera également d'un parking vélo de 60 emplacements. Le centre-commercial, lui, serait réparti sur trois niveaux. Il serait situé sur la rue du Marteau, entre la Vesdre, la rue Henri Hurard, la rue du Brou, la rue Pont Saint-Laurent, la place du Martyr et la rue Spintay.

Localisation : Rue du Marteau à Verviers.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au SRDC :

Le projet est localisé à Verviers reprise dans le bassin de consommation de Verviers pour les 3 courants d'achats. Ainsi, le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation de sous offre pour les achats courants, en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et en situation de suroffre pour les achats semi-courants lourds.

Par ailleurs, le projet est localisé dans l'agglomération de Verviers et au sein du nodule commercial de Verviers-Centre répertorié comme étant le centre principal d'agglomération.

Situation au SDC : Zone d'habitat des quartiers centraux – centre commerçant ou hyper-centre

Demandeur : City Mall Verviers sa

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Référence légale</u> :	Article 48, §4, dernier alinéa, du décret du 5 février 2015
<u>Date de réception du dossier</u> :	23 juillet 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	26 août 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Commission de recours sur les 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 1er du Code de l'environnement ; vu les articles 21 et 26 de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis d'implantation commerciale faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 d'implantation commerciale pour la création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Verviers transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 23 juillet 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 août 2018 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur et de la commune de Verviers ont été entendus lors de l'instruction de la demande en première instance pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que, dans la mesure où le projet est en tout point identique à celui précédemment examiné, aucune audition n'a été prévue dans le cadre du recours ;

Considérant que le projet concerne l'implantation d'un complexe commercial de 22.250 m² nets dans le centre-ville de Verviers ; que le projet dispose d'un permis unique relatif à la création de l'ensemble commercial ; que le projet comporte également 1.825,6 m² de logements, 264,2 m² de services et 1.193,4 m² d'HoReCa, pour un total de 1.133 places de parking (dont 25 PMR et de nombreux emplacements pour véhicules électriques) réparties sur trois niveaux souterrains ; que le site disposera également d'un parking vélo de 60 emplacements ;

Considérant que le projet se localise dans l'hypercentre de Verviers ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Verviers au Schéma Régional de Développement Commercial pour les 3 courants d'achats ; que le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation de sous offre pour les

achats courants, en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et en situation de suroffre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que le projet est situé dans l'agglomération de Verviers au SRDC ; que ce dernier met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci de la manière suivante :

Forces	Faiblesses
Offre spatialement équilibrée entre le centre et la périphérie	Potentiel particulièrement faible lié à l'étroitesse du marché et à la proximité de l'agglomération de Liège Équipement commercial vieillissant et peu adapté aux demandes actuelles notamment dans le centre principal Existence de plusieurs nodules en déclin marqué voire à l'abandon

Considérant que le SRDC précité effectue la recommandation suivante par rapport à l'agglomération de Verviers : « *Le centre-ville pourrait accueillir un projet de renforcement si celui-ci est directement connecté avec le nodule central existant et calibré en fonction de la taille actuelle du centre principal (Verviers-centre)* » ;

Considérant que le projet est localisé au sein du nodule commercial de Verviers-Centre répertorié comme étant le centre principal d'agglomération au SRDC ; que ce dernier décrit ce type de nodules et émet des recommandations :

Description	Recommandations
Centre commerçant traditionnel généraliste de grande taille, localisé en milieu urbain très dense, doté d'une excellente accessibilité en transport en commun, composé d'un hypercentre dynamique et d'espaces péricentraux marginalisés → Le plus souvent moteur de l'agglomération commerciale	Conserver voire relancer leur rôle de moteur commercial en Wallonie en favorisant leur attractivité régionale voire supra régionale Favoriser voire activer les actions immobilières permettant à ce type de nodule de rester concurrentiel à l'échelle suprarégionale Favoriser les implantations d'équipement semi-courant léger tout en conservant leur caractère mixte Travailler de manière spécifique sur les espaces marginalisés

Considérant que Verviers dispose d'un SDC et que le projet se trouve en zone d'habitat des quartiers centraux (centre commerçant ou hypercentre) ;

Considérant que la commune de Verviers dispose d'un document établissant la stratégie de développement commercial de la ville ; que ce document est en cours de révision et qu'il prendra à terme la forme d'un schéma communal de développement commercial ;

Considérant que le permis d'implantation commercial sollicité a été refusé par le fonctionnaire des implantations commerciales en date du 29 juin 2018 ; que le demandeur ainsi que le collège communal de la Ville de Verviers ont introduit un recours à l'encontre de cette décision ; que la Commission de recours sur les implantations commerciales a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce dans le cadre de ce recours ; que ledit Observatoire 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 Commission de recours des implantations commerciales et qui résultent de l'audition antérieure tenue le 18 avril 2018, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

L'Observatoire du commerce a été amené à se prononcer sur le projet lors de l'instruction de la demande en première instance. Il constate que la demande qui lui est soumise dans le cadre du recours est en tout point identique. Il ne voit dès lors pas en quoi, en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, il pourrait émettre un avis différent de celui qui a été précédemment émis et qui est repris en annexe.

Au surplus, les documents transmis dans le cadre du recours (avis, projet de schéma communal de développement commercial) ne font que renforcer la position favorable de l'Observatoire du commerce sur le projet. Il constate notamment que tous les avis récoltés lors de la procédure antérieure sont favorables si ce n'est celui de l'AMCV. Il adhère particulièrement à la motivation du collège communal de Verviers, instance qui ne peut que disposer d'une excellente connaissance des besoins de la ville, de l'historique du projet, de son impact potentiel sur le commerce existant, de son intégration avec les développements initiés en parallèle à celui-ci et, de manière plus générale, des options qui sont nécessaires pour assurer le redéploiement de la Ville. L'Observatoire fait dès lors sienne l'argumentation développée dans l'avis du collège communal de Verviers du 4 mai 2018 et, plus spécifiquement, aux conditions qui y sont indiquées aux pages 29 et 30.

L'Observatoire du commerce confirme son avis émis le 18 avril 2018 sur la création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Verviers (cf. document annexe OC/18/AV.187).

Annexe : Avis du 18 avril 2018 émis par l'Observatoire du commerce lors de l'instruction de la demande en première instance (OC/18/AV.187)

1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de créer un ensemble commercial de cette ampleur à Verviers.

Il considère en effet que le projet améliorera inévitablement la mixité commerciale de l'hypercentre et consistera en un outil de revitalisation urbaine dont la ville a besoin. L'Observatoire du commerce apprécie que le projet se réalise en parallèle avec le projet Feder « Verviers, ville conviviale » et dont le volet vise notamment à requalifier l'espace public et à améliorer les cheminements doux dans le centre-ville.

L'Observatoire du commerce note également que le complexe commercial générera une quantité non négligeable d'emplois.

Enfin, au vu de la localisation du complexe, l'Observatoire du commerce souligne l'excellente accessibilité au site du projet par les modes doux et les transports en commun.

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 création d'un complexe commercial de 22.250 m² nets dans le centre-ville de Verviers.

L'audition du représentant de la commune de Verviers a permis de confirmer que le centre-ville comptait beaucoup de cellules commerciales vides et que ce dernier est en manque d'attractivité. Manifestement, les chalands du bassin de consommation de Verviers ne se déplacent pas ou plus dans l'hypercentre pour effectuer leurs courses ou réaliser du fun shopping. Les études de géomarketing menées dans le cadre de la présente demande de permis ont montré que les Verviétois se rendent davantage vers les pôles commerciaux de Maastricht, d'Aachen mais également de Liège.

Face à ces constats, l'Observatoire du commerce ne peut que se réjouir de l'implantation d'un complexe commercial en bordure de Vesdre dans l'hypercentre. Il souligne que l'ensemble commercial projeté favorisera la mixité commerciale du bassin de consommation de Verviers mais surtout du centre-ville ce qui devrait contribuer à favoriser l'attractivité de la ville.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se localise à Verviers, au sein du bassin de consommation de Verviers pour les 3 courants d'achats. Le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation de sous-offre pour les achats courants, en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et en situation de suroffre pour les achats semi-courants lourds.

Passés ces constats, l'Observatoire du commerce considère que l'hypercentre de Verviers risque actuellement une rupture d'approvisionnement de proximité. L'audition des représentants du demandeur et de la ville ont permis de comprendre que la situation commerciale du centre-ville était problématique.

L'Observatoire du commerce estime donc que le projet est de nature à inverser la tendance si ce développement s'accompagne d'autres mesures structurelles. Ainsi, le projet est de nature à éviter que l'hypercentre de Verviers ne connaisse une rupture d'approvisionnement de proximité.

Ce sous-critère est dès lors 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 projet est conforme avec la législation en vigueur dans la mesure où il est mixte puisque proposant également la fonction résidentielle en plus du commerces. Par ailleurs, il s'intègre harmonieusement dans l'hypercentre étant compatible avec son voisinage. Enfin, le projet ne met pas à mal la destination principale de la zone d'habitat du centre-ville.

En termes de fonctions urbaines, il est à noter que le projet s'intègre dans un contexte particulièrement urbain avec la présence de la fonction résidentielle (appartements et maisons), la fonction scolaire, les services ainsi que d'autres commerces.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas en péril l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines à Verviers. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère 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*

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que le projet s'implante adéquatement à Verviers.

Le projet est par ailleurs conforme aux recommandations du Schéma régional de développement commercial puisque s'implantant dans un nodule répertorié comme centre principal d'agglomération.

Au niveau communal, la ville dispose d'un schéma de développement communal précisant que le site du projet se localise en « zone de quartiers centraux, affectation centre-ville dans le pôle urbain principal ». Pour ce type de quartier, le schéma précise notamment que les commerces, qui contribuent à affirmer Verviers comme premier pôle commercial de son arrondissement, s'implantent préférentiellement dans l'hypercentre. L'Observatoire du commerce estime que le projet est cohérent avec cette recommandation.

L'audition du représentant de la ville a permis d'apprendre que Verviers s'inscrivait actuellement dans un projet Feder « Verviers, ville conviviale ». Ce projet a notamment pour objectif de requalifier l'espace public et d'améliorer les cheminements doux dans le centre-ville en connexion directe avec le nouveau complexe commercial. Ainsi, l'Observatoire du commerce estime que la mise en œuvre parallèle du complexe commercial et du projet Feder devrait permettre de redynamiser l'hypercentre.

L'Observatoire du commerce recommande toutefois qu'une attention particulière soit portée afin d'inviter les chalands à quitter le complexe afin de flâner dans les rues commerçantes voisines. A cette fin, il serait judicieux d'implanter un commerce « locomotive » à l'extérieur de l'ensemble commercial.

Par ailleurs, il semble que certaines rues commerçantes actuelles soient totalement délaissées du public. Il conviendrait donc de déclasser ces rues et de réaffecter l'espace pour d'autres fonctions. De la sorte, l'Observatoire du commerce est convaincu que la conjonction de ces différentes actions permettra d'inverser la dynamique actuelle et ainsi améliorer l'attractivité du centre-ville.

Enfin, l'Observatoire du commerce est sensible à la question d'éventuels transferts d'enseignes actuellement présentes dans l'hypercentre qui pourraient être tentées de déménager dans le complexe commercial. L'Observatoire estime qu'il serait utile de limiter la migration des commerces existants en centre-ville vers l'ensemble commercial. Cette limitation pourrait être exprimée par un pourcentage maximal de la surface nette du projet.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Les prévisions totales en termes d'emploi concernant le projet sont :

- ✓ 212 emplois à temps plein ;
- ✓ 314 emplois à temps partiel ;

Le site étant en cours de commercialisation, les emplois réels varieront en fonction des enseignes qui seront implantées dans le centre commercial. Les chiffres présentés ici sont une estimation réalisée par catégorie d'achat en fonction du nombre de cellules et de leur surface.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

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

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet étant situé en plein centre-ville, à proximité d'autres commerces, services, Horeca et logements, il a bien pour vocation de répondre à des besoins locaux et également à des besoins régionaux. Il permet également de favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions de services et d'habitat. Comprenant 16 logements et étant entouré d'habitations, il sera naturellement accessible à pied pour les habitants locaux. En raison d'un parking vélos de 60 emplacements, le projet sera également accessible aux citoyens utilisant ce mode de transport.

Deux gares SNCB se trouvent à quelques centaines de mètres du projet : Verviers Palais et Verviers Centre. Ces gares permettent au projet d'être facilement accessible depuis les localités voisines (Pépinster, Juslenville, Theux, Franchimont, Spa, Gileppe, Welkenraedt, Eupen, Hergenrath), mais également depuis d'autres grandes villes européennes telles que Liège, et Aix-la-Chapelle.

Le projet est facilement accessible depuis de nombreux arrêts de bus. Les plus proches sont les arrêts Place Verte, rue Xhavée, Harmonie et Eglise Saint-Antoine. Ces arrêts sont desservis plusieurs centaines de fois par jour par 16 lignes de bus : 68, 138, 288, 388, 701, 702, 703, 705, 706, 708, 709, 717, 724, 725, 727 et 738. Le projet dispose donc d'une excellente desserte en bus.

Dans ces conditions, L'Observatoire du commerce considère que le projet favorise le développement d'une mobilité durable et estime donc que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité en voiture étant situé au croisement entre le ring de Verviers (R61) et la N627, axes pénétrants du centre-ville de Verviers. L'accessibilité au parking se ferait directement depuis ces routes, à l'emplacement de l'actuelle rue du Marteau.

Le projet bénéficiera également d'une excellente visibilité en centre-ville, de par sa localisation en bordure de la Vesdre. Le projet bénéficie également :

- ✓ d'un parking vélo de 60 emplacements ;
- ✓ d'un parking automobile de 1.133 emplacements, comprenant 25 places PMR ainsi que de nombreux emplacements réservés aux véhicules électriques ;
- ✓ de nombreux arrêts de bus situés à proximité, desservis par 16 lignes de bus, plusieurs centaines de fois par jour ;
- ✓ de la proximité avec deux gares SNCB ;
- ✓ d'une clientèle locale potentielle très importante.

L'Observatoire du commerce remarque néanmoins que l'accès en cul de sac par la rue Marteau nécessite une réorganisation du trafic qui empruntait cette voie, notamment le matin, dans le cadre des déplacements scolaires. L'audition du représentant de la commune a permis d'apprendre qu'un nouveau plan de mobilité sera normalement mis en œuvre au moment de l'ouverture du complexe commercial. Ce plan de mobilité prend manifestement en compte la réorganisation de la circulation routière induite par le projet.

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 rencontrés. Il émet donc une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

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 création d'un ensemble commercial à Verviers.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce