

AVIS n° 117

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce Mega Fleurs d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Verviers

Avis adopté le 11/10/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Création d'un commerce de vente de détail dans le domaine du jardinage sur une SCN de 2.494 m ² . Le commerce existe déjà dans les faits et demande une extension de 1.871 m ² pour des serres.
<u>Localisation :</u>	Rue de Battice 86 à Verviers
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat à caractère rural
<u>Situation au SRDC :</u>	Hors nodule commercial. Bassin de consommation de Verviers pour les achats semi-courants lourds (situation d'équilibre)
<u>Demandeur :</u>	Mega Fleurs s.a

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	FIC et FD
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	20/09/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	19/10/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Verviers

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/VES079/2019-0119
<u>DGO4 :</u>	F0216/63079/PIC/2019.1/A52233

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré 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 conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce d'une surface commerciale nette inférieure 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 20 septembre 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 2 octobre 2019 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Verviers a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un commerce de vente de produits de jardinage sur une SCN de 2.494 m² ; que, dans les faits, le commerce existe déjà et souhaite étendre son activité par la création de serres sur 1.871 m² nets ;

Considérant que le projet se localise à Verviers ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Verviers au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats semi-courants lourds ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé 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

Le projet consiste en la création d'un commerce spécialisé dans la vente de produits de jardinage et plus particulièrement de plantes. La SCN projetée est de 2.494 m². Dans les faits, l'Observatoire du commerce comprend que le commerce existe déjà depuis de très nombreuses années et est bien connu des chaland. Le demandeur souhaite étendre son commerce et le rénover en y ajoutant des serres sur 1.871 m² nets.

L'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale dans ce secteur spécifique à l'échelle du bassin de consommation de Verviers. Il souligne que l'extension projetée devrait permettre d'engager 2 à 3 personnes et que l'ensemble du personnel preste un temps plein.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet tel que prévu.

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 vient pas bouleverser la mixité commerciale du bassin de consommation de Verviers dans la mesure où ce commerce existe déjà depuis de nombreuses années. Il permettra de proposer une offre plus étendue dans un secteur assez spécifique et profitera de l'extension projetée pour rénover l'ensemble du site.

Au vu de ce qui précède, ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet propose des articles apparentés à des achats semi-courants lourds. Dans ce contexte, il ressort du SRDC que le projet est localisé dans le bassin de consommation de Verviers en situation d'équilibre pour ce genre d'achats.

En l'état, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne risque pas d'engendrer une situation extrême de suroffre dans les achats semi-courants lourds. Il estime donc que le projet évite le risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

Au vu de ce qui précède, ce sous-critère est donc 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 à caractère rural au plan de secteur. Le projet ne générera aucune nuisance au niveau du voisinage dont une large partie est constitué d'entreprises (parc

d'activités de Chaineux). Par ailleurs, il ne met pas en péril la destination principale de la zone. Ainsi, l'Observatoire considère que l'implantation projetée est conforme à la législation en vigueur.

Dans les faits, le commerce existe déjà depuis de nombreuses années et est connu de l'ensemble des chalandes de la commune. Par ailleurs, il s'insère dans un quartier partagé entre des activités de services, de commerces, des entreprises et des logements de telle sorte que cette partie du territoire présente une mixité fonctionnelle intéressante.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'entraînera pas de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines et considère donc 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

Bien que localisé hors nodule commercial, l'Observatoire du commerce estime que cette implantation est cohérente dans la mesure où le demandeur vise une extension sur site de sorte telle qu'il pérennise son activité. De plus, l'Observatoire est rassuré du fait où, une fois le projet finalisé, il ne sera pas possible d'étendre davantage le commerce.

L'Observatoire du commerce apprécie l'effort au niveau architectural de l'extension projetée. Il recommande toutefois que les abords du site soient de qualité et que le parking soit arboré.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Verviers. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

L'entreprise fonctionne à ce jour avec 11 personnes à temps plein. L'extension projetée devrait permettre d'engager 2 ou 3 personnes à temps plein selon l'évolution du chiffre d'affaire.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce apprécie que l'ensemble du personnel soit engagé à temps plein. Il constate par ailleurs qu'il n'y a aucun chômage technique durant l'année.

Dans ces conditions, ce sous-critère est rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet est localisé le long de la rue de Battice longeant le parc d'activités économiques de Chaineux. Il est facilement accessible à pied, à vélo ou en transports en commune.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet est localisé de telle sorte qu'il favorise la mobilité durable. Ce sous-critère est donc rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

En termes d'accessibilité automobile, l'entrée se fait via l'Avenue du parc et ne crée aucun embarras de circulation dans la Rue de Battice fortement fréquentée.

Le parking est d'une bonne dimension et en retrait par rapport à la nationale N627. Il y a 51 places de parking.

Le projet ne générera aucune charge spécifique pour la collectivité.


Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est bonne et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, émet une position favorable. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur le développement d'un commerce Mega Fleurs à Verviers.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce