CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 75

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'une surface commerciale Hubo (SCN de +- 2.000 m^2) et de 20 appartements à Visé (recours sur la troisième demande)

Avis adopté le 26/06/2019

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 29
coralie.rigo@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Construction d'une surface commerciale Hubo (2.055 m² de SCN dans le formulaire Logic) ainsi que de 3 blocs comprenant 20 appartements.
Localisation :	Rue (colonel) Naessens de Loncin, 10 4600 Visé Province de Liège
Situation au plan de secteur :	Zone d'habitat
Situation au SDC :	Zone B1-7
Situation au SRDC :	Agglomération de Liège. Des achats semi-courants lourds sont envisagés (situation de forte sous offre dans le bassin de consommation de Liège)
Demandeur :	WIC2 SA

CONTEXTE DE L'AVIS

Saisine :	Commission de recours sur les implantations commerciales
Date de réception de la demande d'avis :	3/06/2019
Échéance du délai de remise d'avis :	07/07/2019
Référence légale :	Article 101, §4, dernier alinéa du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Autorité compétente :	Commission de recours sur les implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

CRIC :	DGO6/CRIC/IQ/LTR/2019-0014/VIE108/WIC² à Visé/demande d'avis

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 la construction d'une surface commerciale (SCN de 2.055 m²) et de 20 appartements transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 3 juin 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 juin 2019 afin d'examiner le projet ; que la demande s'inscrit dans le cadre d'un recours ; que l'Observatoire du commerce a examiné ce projet à l'occasion de deux précédentes demande (6 novembre 2018, 27 février 2019) à chaque fois identiques ; que dans la mesure où le dossier ne comprend pas d'élément significatif, l'Observatoire estime être suffisamment éclairé et que, dès lors, aucune audition n'a été programmée dans le cadre de l'instruction de la demande en recours ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, vise à établir un magasin de bricolage d'une SCN de 2.055 m² ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Liège ; que le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

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

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour cette agglomération :

- « *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 Boncelles) et de type « spécialisé dans l'équipement léger »;*
- *conserver voire renforcer la spécialisation des nodules de type « spécialisé dans l'équipement lourd » ;*
- *à moyen terme, l'agglomération de Liège n'a pas besoin de nouveaux nodules non spécialisés* ».

Considérant que des achats de type semi-courant lourd sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, la commune de Visé fait partie du bassin de consommation de Liège (situation de forte sous offre selon le SRDC) ;

Considérant que ni le Schéma Régional de Développement Commercial ni le formulaire Logic ne comportent d'élément en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule commercial ; que, en d'autres mots, le projet n'est pas situé dans un tel nodule ;

Considérant que la commune de Visé dispose d'un schéma de développement communal (schéma de structure adopté le 17 octobre 2011) ; que le projet se localise en zone B1-7 ;

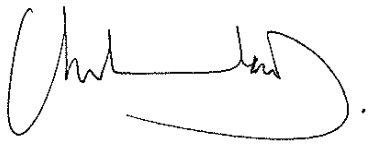
Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours sur les implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce constate que cette demande présente des antécédents administratifs importants. Il a émis plusieurs avis sur celle-ci :

- avis du 19 septembre 2017 sur la première demande dans le cadre d'un recours (OC/17/AV.261) ;
- avis du 6 novembre 2018 sur la seconde demande en première instance (OC/18/AV.470). Cette demande a été retirée selon les informations qui ont été transmises à l'Observatoire du commerce ;
- avis du 31 janvier 2019 sur la troisième demande en première instance (OC.19.7.AV).

Au niveau du fond, l'Observatoire a, à chaque fois réitéré et renforcé sa position, le projet étant identique et aucun élément significatif neuf n'ayant été fourni. En l'espèce, la demande est la même que celle examinée le 27 février 2019 (laquelle était identique à celle examinée le 6 novembre 2018 et 19 septembre 2017). En l'absence d'éléments significatifs nouveaux, l'Observatoire du commerce maintien sa position **défavorable** au projet avec la note de minorité favorable (cf. OC/17/AV.261, OC/18/AV.470, OC.19.7.AV) dans la mesure où le projet n'a pas évolué. Les différents avis émis sont repris en annexe.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexes :

- Annexe 1 : avis OC/17/AV.261
- Annexe 2 : avis OC/18/AV.470
- Annexe 3 : avis OC.19.7.AV

Annexe 1 : avis de l'Observatoire du commerce du 19 septembre 2017 relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'une surface commerciale Hubo de 2.055 m² de SCN et de 20 appartements à Visé (OC/17/AV.261)

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à établir un magasin Hubo ainsi que 20 appartements à Visé. Le site est situé entre le noyau commercial de Visé et Haccourt (et séparé de ceux-ci par le canal Albert et la Meuse de part et d'autre). La parcelle concernée est située en zone d'habitat au plan de secteur et est traversée par une ligne haute tension. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que l'habitat est déconseillé dans un couloir de 30 mètres de part et d'autre de ladite ligne. L'audition met en évidence le fait que la fonction commerciale a été choisie compte tenu de cette spécificité. Les logements envisagés répondent aux conditions de localisation imposées. Enfin, l'enseigne Hubo souhaite s'implanter dans la zone sans forcément s'attacher au terrain en cause.

L'Observatoire du commerce estime que plusieurs éléments figurant dans le dossier montrent que le projet n'est pas admissible à l'endroit concerné. Le schéma de développement communal indique clairement qu'il convient de dissuader l'implantation de commerces à l'endroit concerné à l'exception d'un éventuel commerce de proximité. L'Observatoire considère que ledit schéma n'est pas respecté, la SCN du magasin Hubo étant telle qu'il ne peut être considéré comme un magasin de proximité. En outre, même si la présence de la ligne haute tension réduit les possibilités d'urbanisation du site, l'Observatoire rappelle que l'affectation d'un terrain en zone d'habitat au plan de secteur ne confère pas un droit à construire. Enfin, le projet est situé hors nodule commercial même si plusieurs commerces sont présents à proximité du projet (lesquels sont d'ailleurs dans une autre zone au SDC – cf. infra). Selon l'Observatoire, la réalisation d'un projet si conséquent contribuerait à la création d'une nouvelle polarité commerciale, ce qui n'est pas opportun compte tenu de la localisation du terrain entre deux noyaux (Haccourt et Visé centre). Il est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné.

Il ressort de l'article 8,§2, de l'arrêté 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 que, à défaut d'unanimité, les avis reproduisent les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux. En l'espèce, deux membres de l'Observatoire du commerce considèrent que le projet est acceptable dans la mesure où du logement n'est pas admis sous la ligne haute tension. Le terrain est situé en zone d'habitat au plan de secteur et l'interdiction d'y établir du logement hypothèque son urbanisation. Ces membres considèrent que la fonction commerciale permet de développer le site, d'ailleurs il y a plusieurs magasins à proximité immédiate du site concerné par la demande. Ils sont par conséquent favorables en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

Enfin, le contexte factuel du projet est si complexe qu'un membre de l'Observatoire est mitigé par rapport au projet qui lui est présenté. Il craint la naissance d'une nouvelle polarité. Dans un autre sens, il ne voit pas quelles pourraient être les autres possibilités de développement du terrain compte tenu de la situation particulière des lieux (ligne haute tension, présence d'autres commerces). Il émet un avis réservé par rapport au projet et n'entend pas à se prononcer globalement.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Selon le vade-mecum, l'objectif de ce sous-critère est, notamment, de « maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »[1].

L'Observatoire du commerce estime que le projet d'implantation d'un Hubo à l'endroit concerné ne favorise pas la mixité commerciale. Il s'agit d'ajouter une offre à un approvisionnement existant (ex. Brico à 800 mètres) ce qui n'améliore en rien le mix commercial de la zone. Il estime que ce sous-critère n'est pas rencontré.

Deux autres membres ne partagent pas ce point de vue et considèrent que ce sous-critère est rencontré ; l'établissement du Hubo permet d'améliorer le mix commercial.

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du dossier administratif que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial. Cependant, il y a quelques commerces à proximité du site concerné par la demande (AVEVE, Aldi, 3 concessions automobiles).

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne s'inscrit pas dans une polarité commerciale. Par contre, il estime que l'acceptation progressive de commerces à l'endroit concerné pourrait contribuer au développement d'un nouveau nodule qui pourrait à terme entraîner un risque de rupture d'approvisionnement. Il considère que le projet ne répond pas à ce sous-critère.

Trois membres ne partagent pas ce point de vue. Ils estiment que le potentiel de développement commercial de la zone est limité puisqu'elle est déjà bien urbanisée. Il n'y a pas lieu de craindre la création d'un nouveau nodule à cet endroit. Par ailleurs, l'endroit, quoique séparé physiquement par le canal Albert, s'inscrit dans la continuité de la zone commerciale de Haccourt grâce à la N618. Ils concluent que ce sous-critère est respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le vade-mecum indique que « *l'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâti, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des*

[1] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en*

quartiers et des centres villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat ».

Le projet est localisé essentiellement dans un contexte résidentiel, si ce n'est un espace présentant plusieurs commerces au sud de la parcelle concernée. La configuration particulière de la zone, laquelle est située entre le canal Albert et la Meuse, lui procure un espace limité. L'Observatoire du commerce rejoint le fonctionnaire des implantations commerciales selon lequel le projet ne respecte pas l'équilibre habitat/zone commerciale reprise au schéma de développement communal au vu du gabarit de la surface commerciale. L'implantation d'un commerce d'une telle ampleur dans un contexte territorial limité est de nature à mettre en péril la destination principale de la zone à savoir l'habitat. Il conclut que ce sous-critère n'est pas rencontré.

Trois membres ne sont pas en phase avec cette position et considèrent que ce sous-critère est respecté, l'équilibre étant maintenu.

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

Le vade-mecum énonce que « *l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.)* »[2].

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. La fonction de distribution y est admise sous condition dont, notamment, ne pas mettre en péril la destination principale de la zone (en l'occurrence, la résidence). Une zone industrielle est contiguë en partie sud de cette zone d'habitat. Compte tenu de la configuration de l'endroit, entre un canal Albert et la Meuse, et du zonage, l'urbanisation de la zone est déjà bien avancée.

L'Observatoire estime que le projet présente une ampleur (1.989 m² de SCN) qui, en plus des commerces existants, est de nature à altérer l'équilibre entre habitat et commerce et, en d'autres termes, à mettre en péril la destination principale de la zone. Par ailleurs, il considère que le schéma de développement communal donne des indications claires par rapport au développement commercial de la zone. Le projet se situe en zone B-7 audit schéma au sein de laquelle il convient de dissuader les commerces à l'exception de commerces de proximité. L'ampleur du projet a pour effet de nier la fonction résidentielle de l'endroit. Il convient en outre d'attirer l'attention sur le fait que les commerces situés à proximité du projet ne sont pas dans la même situation juridique puisqu'ils sont, pour leur part, situés en zone B-3.3 au SDC dans laquelle la fonction commerciale est admise. Ces éléments mettent en évidence le fait que le développement commercial de la zone a fait l'objet d'une réflexion qui est ancrée dans le schéma, laquelle n'est manifestement pas respectée, et qu'il ne convient pas de s'en écarter. Enfin, l'Observatoire considère que le projet n'est pas de qualité (minéralisation excessive, implantation en retrait du magasin, logements en intérieur d'îlot, zone tampon minimaliste, etc.). Au vu de ces éléments, il considère que le projet ne respecte pas ce sous-critère.

[2] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

Trois membres de l'Observatoire comprennent la position de la commune par rapport à la motivation relative à l'écart au schéma de développement communal et y adhèrent. Ils considèrent que ce sous critère est rencontré.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du formulaire Logic que, outre l'exploitant, 11 personnes travailleraient immédiatement dans le point de vente dont 7 ETP.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du formulaire Logic que, notamment, une attention particulière sera portée par rapport à la formation ainsi qu'aux possibilités de carrière chez Hubo. Par ailleurs, le bâtiment sera neuf et de qualité (réfectoire, armoires de rangement, etc.).

L'Observatoire du commerce, au vu des informations figurant dans le formulaire Logic, estime que le projet respecte ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le vade-mecum indique que « *ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :*

- *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;*
- *promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun* ».

Le projet est situé à proximité d'habitations et est accessible par des moyens de transport doux (bus, pied car proximité du Ravel). L'Observatoire du commerce souligne cependant le fait que les chalands se déplaceront vers le magasin majoritairement en voiture compte tenu de la spécificité de celui-ci (articles de bricolage).

A titre subsidiaire, il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition qu'une étude de mobilité a été sollicitée dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance. Le demandeur souligne lors de l'audition que cette étude sera disponible pour le 5 octobre 2017. Selon l'Observatoire, cette demande témoigne de ce que le projet peut avoir un impact en matière de mobilité.

L'Observatoire considère, au vu de ces éléments, que le projet ne contribue pas à une mobilité durable.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le vade-mecum indique que « *trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement* »[3].

Le site est aisément accessible en voiture grâce à la N618. Les infrastructures permettent d'accéder à l'autoroute E25 en direction de Liège ou des Pays-Bas. Celles-ci ont d'ailleurs été améliorées dans ce contexte de la création du Trilogiport (rond-point). En outre, le projet disposera d'un parking de 56 places. Enfin, l'endroit est accessible en bus et à pied.

D'une manière générale, le projet s'inscrit dans un environnement urbanisé qui dispose des infrastructures et aménagements nécessaires à l'accessibilité et à la circulation. Aucun aménagement supplémentaire ne devrait être réalisé à cet égard sauf si l'étude de mobilité citée ci-dessus mettait en évidence des difficultés.

Sous réserve des conclusions de l'étude de mobilité, l'Observatoire conclut que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce a émis une évaluation défavorable par rapport au critère de la protection du consommateur, de la protection de l'environnement urbain, de la mixité commerciale et à la mobilité durable. Il estime qu'un faisceau d'élément montre que le projet n'est pas acceptable à l'endroit concerné (plan de secteur, schéma de développement communal, situation de fait axée sur le résidentiel, zone en rupture par rapport au centre de Visé et situé entre deux noyaux, etc.). Il émet par conséquent une évaluation globale négative de la demande au regard de ceux-ci.

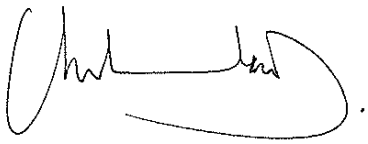
Deux membres de l'Observatoire du commerce n'ont pas partagé cette analyse du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. Ils ont estimé que les critères étaient rencontrés et que la position communale était acceptable. Ils émettent par conséquent une évaluation globale positive de la demande au regard de ceux-ci.

[3] SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale négative du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc émet un **avis défavorable** pour l'implantation d'un magasin Hubo à Visé.

Note de minorité :
Deux membres de l'Observatoire du commerce sont favorables en ce qui concerne l'opportunité générale du projet et ont émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Ils émettent donc émet un avis favorable pour l'implantation d'un magasin Hubo à Visé.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe 2 : avis de l'Observatoire du commerce du 6 novembre 2018 relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'une surface commerciale Hubo de 2.055 m² de SCN et de 20 appartements à Visé (deuxième demande) (OC/18/AV.470)

La demande présente des antécédents administratifs. Un permis intégré a été octroyé par le collège communal de Visé le 24 juillet 2017. Il a fait l'objet d'un recours introduit par des tiers. La Commission de recours sur les implantations commerciales a octroyé le permis sous conditions le 27 octobre 2017.

Il ressort de l'audition que le permis accordé en seconde instance fait l'objet d'un recours au Conseil d'Etat. Parallèlement à cela, le demandeur a réintroduit une demande de permis afin de compléter et de consolider ses chances de voir aboutir le projet dans des délais raisonnables. Un représentant du demandeur précise, lors de l'audition, que le projet est identique et que seules quelques nuances ont été intégrées à la demande (réévaluation du nombre de visiteurs à la baisse, rectification du nombre de places de parking, plan d'égouttage détaillé, étude de mobilité).

L'Observatoire du commerce rappelle qu'il avait émis un avis défavorable avec une note de minorité favorable sur le projet lors de l'instruction de la demande dans le cadre du recours (cf. annexe, document OC/17/AV.261[4]). Il entend les nouveaux arguments qui lui sont exposés lors de l'audition. Il passe à nouveau en revue le projet au regard des 4 critères (et des 8 sous-critères) de délivrance des permis d'implantation commerciale à l'aune des éléments soulevés lors de l'audition.

L'Observatoire du commerce entend affiner sa position par rapport à certains sous-critères. Pour le sous-critère « insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain », l'ensemble des membres de l'Observatoire conclut qu'il n'est pas rencontré. Il réitère les arguments précédemment émis.

Pour le sous-critère « mobilité durable », l'Observatoire n'entend pas remettre en cause les arguments qu'il avait mis en exergue c'est-à-dire que «*que les chalands se déplaceront vers le magasin majoritairement en voiture compte tenu de la spécificité de celui-ci (articles de bricolage)* ». Il précise que l'application de ce sous-critère n'est pas pertinente au cas d'espèce vu l'assortiment proposé (produits pondéreux) et donc que l'impact du projet est neutre en termes de mobilité durable.

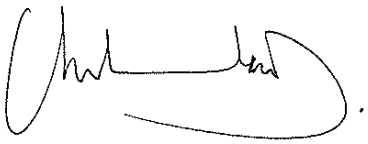
Pour le sous-critère « accessiblité sans charge spécifique », l'Observatoire du commerce s'interroge par rapport à l'étude de mobilité évoquée dans l'avis précédent, celle-ci ne lui ayant pas été transmise. Il ressort néanmoins de l'audition que deux comptages ont été réalisés et que le projet serait sans incidence par rapport à la situation du quartier. Parallèlement à cela, l'Observatoire estime que des mesures doivent être prises ou imposées au demandeur afin d'éviter que les futurs clients n'empruntent pas la rue de Tongres pour accéder au magasin. A cet égard, il s'interroge par rapport au statut de la voirie. Au vu du gabarit de celle-ci, il devrait s'agir d'une voirie communale. Si tel était le cas, il serait opportun que les autorités locales prévoient, par exemple, une limitation de la vitesse ou la pose de chicanes éventuellement à charge du demandeur.
Pour le reste des sous-critères, l'Observatoire du commerce maintient sa position en ce compris les notes de minorité.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce confirme l'évaluation globale négative du projet

[4] Voir annexe 1 du présent avis (OC.19.75.AV).

au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis émise lors de la précédente demande. A nouveau, deux membres ont estimé que les critères étaient rencontrés. Ils émettent par conséquent une évaluation globale positive de la demande au regard de ceux-ci.

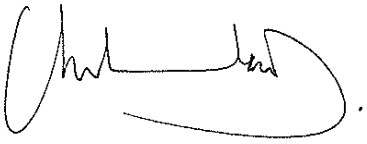
L'Observatoire du commerce émet donc émet un **avis défavorable** pour l'implantation d'un magasin Hubo à Visé. Deux membres de l'Observatoire du commerce émettent un avis favorable pour l'implantation d'un magasin Hubo à Visé



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe 3 : avis de l'Observatoire du commerce du 31 janvier 2019 relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'une surface commerciale Hubo de 2.055 m² de SCN et de 20 appartements à Visé (troisième demande) (OC.19.7.AV)

L'Observatoire du commerce constate que cette demande présente des antécédents administratifs importants. Il a émis plusieurs avis sur celle-ci en maintenant à chaque fois sa position, le projet n'ayant pas évolué de manière significative. En l'espèce, la demande est identique à celle examinée le 6 novembre 2018 (laquelle était identique à celle examinée le 19 septembre 2017). L'Observatoire du commerce constate cependant que l'étude de mobilité évoquée a été transmise. Au vu des éléments figurant dans l'étude, il conclut que le sous-critère accessibilité sans charge spécifique n'est pas compromis. Pour le reste (opportunité générale, critère de protection du consommateur, critère de protection de l'environnement urbain), l'Observatoire du commerce maintien sa position défavorable au projet avec la note de minorité favorable (cf. OC/17/AV.261[5]) dans la mesure où le projet n'a pas évolué.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

[5] Voir annexe 1 du présent avis (OC.19.75.AV).