

AVIS n° 77

Demande de permis intégré pour le développement
d'un projet mixte comprenant un commerce de détail
d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Herve

Avis adopté le 10/07/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* MS Immo SRL
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 12/06/2024
- *Date d'examen du projet :* 26/06/2024
- *Audition :* 26/06/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 10/07/2024

Projet :

- *Localisation :* Outre-Cour, 72 4651 Battice (Herve) (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Herve pour les achats courants (suroffre) et Verviers
pour les achats semi-courants lourds (équilibre)
Nodule : Herve - Outre-Cour (non classé par Logic)

Brève description du projet et de son contexte :

Développement d'un projet mixte comprenant :

- un bâtiment destiné à accueillir l'enseigne Aveve sur une surface commerciale nette de 1.636 m² (dont 378 m² extérieurs), un magasin de châssis et portes (type Reynaers) sur une surface commerciale nette de 915 m² et 16 appartements ;
- un immeuble de 18 appartements ainsi qu'un parking de 43 places en sous-sol (destinés uniquement aux résidents).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.77.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/HEE035/2024-0054
- *Réf. SPW Territoire :* F0216/63035/PIC/2024/2/34478/AP/lh

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour le développement d'un projet mixte comprenant un commerce de détail d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Herve sur la base de l'analyse suivante.

2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

L'Observatoire du commerce a du mal à saisir la cohérence du mix commercial et la complémentarité entre les enseignes qui lui sont proposées (châssis et jardinerie). Il estime par ailleurs qu'il n'y a pas de diversification de l'offre puisqu'il y a, d'une part, un magasin de châssis Belisol à 500 mètres à peine du site et, d'autre part, la jardinerie Aveve la plus proche est située à 15 minutes à peine en voiture, ce qui est acceptable au vu de l'offre spécialisée proposée.

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

b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Herve pour les achats courants (situation de suroffre pour les achats courants) et de Verviers pour les achats semi-courants lourds (situation d'équilibre au SRDC). Le projet ne propose pas une offre de proximité. Il ressort en outre du dossier administratif que la zone de chalandise représente environ 106.000 habitants dont 36.000 rien qu'en zone primaire.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce que le projet n'induit pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet présente en lui-même une mixité des fonctions puisqu'il prévoit, d'une part, des logements et, d'autre part, des commerces. Le contexte urbanistique comprend quelques magasins, des logements ou encore de l'HoReCa. L'Observatoire du commerce souligne que la localisation des commerces n'est pas optimale, car excentrée (en bout de la zone d'habitat à caractère rural). De surcroît, il estime qu'il y a un manque de cohérence entre les fonctions qui seront présentes sur le site (logements, stockage de véhicules) et les magasins choisis (résidence, jardinerie et magasin de châssis).

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

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

L'Observatoire du commerce souligne que le projet est mal localisé par rapport au centre de Herve (nettement en dehors de celui-ci). Il n'est d'ailleurs pas repris dans une centralité identifiée par le schéma de développement du territoire (SDT). La demande revient à créer de nouveaux mètres carrés commerciaux en dehors de la polarité.

L'Observatoire du commerce souligne par ailleurs que l'arrière du bien comporte une dalle en zone agricole au plan de secteur destinée, selon les éléments fournis lors de l'audition, au stockage de véhicules. Il regrette le manque d'information concernant cette partie de la demande (régularisation de la dalle dans une zone non destinée à l'urbanisation) ainsi que le manque de réflexion en vue de compenser l'urbanisation du bien qui, avec le projet, s'opère sur une partie significative du foncier alors qu'actuellement une partie de celui-ci est vierge de construction.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet permettra la création de 6 emplois à temps plein et d'un emploi à temps partiel. Il s'agira d'une création nette d'emplois ce qui amène l'Observatoire du commerce à conclure que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'apprécier le projet au regard de ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet présente une accessibilité multimodale. De plus, il prévoit des achats essentiellement lourds (2.469 m² sur 2.551 m² de SCN) ce qui implique que l'application de ce sous-critère au cas d'espèce est peu pertinente.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère le long d'un axe structurant (N3) qui consiste en une pénétrante en direction du centre de Herve par l'est et de Soumagne par l'ouest. La chaussée présente un gabarit suffisant pour absorber les flux. De plus, il ressort du dossier administratif que le site est desservi par les transports en commun (un arrêt, une ligne) et qu'il bénéficiera d'un parking pour 119 véhicules.

L'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induera pas d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité et que, dès lors, ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce estime que le mix commercial prévu n'est ni cohérent ni complémentaire à l'offre commerciale en place. De plus, le projet est mal localisé, car excentré et en dehors d'une polarité. Le projet est multifonctionnel, mais il y a lieu de souligner le manque de cohérence entre les fonctions qui seront présentes sur le site (logement, dalle de stockage de véhicules, type de magasins). Enfin, il convient d'être attentif au volet régularisation puisqu'il s'agit de régulariser une dalle de stockage en zone agricole au plan de secteur sans aucune compensation. L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet ne respecte ni le sous-critère de protection du consommateur ni celui de protection de l'environnement urbain du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour le développement d'un projet mixte comprenant un commerce de détail d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Herve.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce