

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.92

JH/CRi

Le 4 mai 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin « Cash Converters » à Verviers

Projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule dans un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste en la modification importante de la nature commerciale d'une cellule d'un ensemble commercial. Initialement dédiée à l'enseigne « Heytens », le projet prévoit l'implantation de l'enseigne « Cash Converters ». Il s'agit d'un déménagement dans la mesure où l'actuel magasin « Cash Converters » se situait à Dison (SCN 350 m²) et à déménager Boulevard des Gérardchamps à Verviers dans une cellule actuellement vide. Les motifs de ce déménagement sont les suivants :

- ✓ meilleure visibilité ;
- ✓ meilleure accessibilité ;
- ✓ surface commerciale davantage adaptée au magasin du groupe.

Le projet requiert un permis intégré :

- ✓ un permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature commerciale d'une cellule de 600 m² au sein d'un ensemble commercial de 6.076 m² ;
- ✓ un permis d'urbanisme pour la modification de la façade.

Localisation : Boulevard des Gérardchamps 50, 4800 Verviers, Province de Liège.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC :

D'après le demandeur, le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants lourds. Pour l'Observatoire du commerce, le projet entre également dans la catégorie des achats semi-courants légers. Dans ce cadre, on se situe dans le bassin de consommation de Verviers qui englobe 9 communes pour ces deux types d'achats. Le SRDC précise que le bassin de consommation de Verviers est en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers et en équilibre pour les achats semi-courants lourds.

Le projet prend place dans le nodule de « Boulevard des Gérardchamps » comprenant une surface de vente active d'environ 26.000 m² et comptant 59 commerces actifs. Ce nodule est décrit comme un nodule de soutien d'agglomération. Il est situé le long de l'autoroute E42 à l'ouest du centre commerçant (1,5 km).

Le SRDC point les forces et les faiblesses suivantes pour Verviers :

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
	Equipement commercial vieillissant et peu adapté aux demandes actuelles notamment dans le centre principal
	Existence de plusieurs nodules en déclin marqué voire à l'abandon

Demandeur : Fréquence Cash sprl.

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 11 mars 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 10 mai 2016

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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 l'article 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'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 modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule dans un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Verviers transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 11 mars 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 avril 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition du demandeur et du bureau d'étude « Geoconsulting » a eu lieu ce même jour ; que la commune de Verviers a été invitée mais s'est excusée ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule de 600 m² dans un ensemble commercial de 6.076 m² ;

Considérant que le projet se localise à Verviers ; que Verviers se situe dans le bassin de consommation de Verviers composé de 9 communes pour les achats semi-courants légers et les achats semi-courants lourds au Schéma Régional de Développement 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

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de modifier la nature d'une cellule commerciale dans l'ensemble commercial situé Boulevard des Gérardchamps à Verviers. Il apparaît que la cellule précédemment occupée par l'enseigne « Heytens » était vide et que l'enseigne « Cash Converters » qui s'y implante déménage depuis une cellule située à Dison.

Suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire constate que le magasin « Cash Converters » s'est déjà installé et a ouvert dans la cellule visée par le projet. Le demandeur a manifestement devancé la décision de l'autorité compétente quant à son implantation à Verviers. Toutefois, l'Observatoire comprend les motivations du demandeur qui ne voulait aucunement manquer la possibilité de s'implanter à Verviers.

L'Observatoire apprécie que le demandeur ait prévu une réaffectation de la cellule laissée vide à Dison et que cela ait permis d'engager une personne à temps plein.

Enfin, il relève que le projet a permis de rénover qualitativement le bâtiment ce qui représente indéniablement un plus pour les conditions de travail du personnel mais également pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

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 prend place à Verviers présentant un mix commercial où les achats semi-courants légers sont prédominants. L'arrivée d'un magasin « Cash Converters » présentant un offre d'achats semi-courants légers mais également d'achats semi-courants lourds dans ce noyau permet de renforcer le mix commercial de la commune tout en variant celui-ci.

L'Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré.

- *Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité*

Le projet est cohérent avec le SDER puisqu’il sera bénéfique pour les résidents et respecte le principe de regroupement de commerces. Il est également en adéquation avec le SRDC dans la mesure où le projet ne crée pas de nouveau nodule commercial mais s’intègre dans un nodule déjà existant. De plus, l’arrivée de cette nouvelle enseigne dans le nodule de Gérardchamps permettra d’offrir aux consommateurs un plus large choix de produits et dès lors, répondra à un besoin local.

L’Observatoire considère dès lors que ce critère est 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 principe d’une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Le projet s’insère dans un quartier essentiellement dédié au commerce et de ce fait, ne porte pas atteinte au cadre de vie des Verviétois.

L’Observatoire apprécie également que le demandeur ait prévu une réaffectation de la cellule laissée vide à Dison et que cela ait permis d’engager une personne à temps plein.

L’Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré.

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

L’Observatoire estime que l’insertion du projet s’effectue en adéquation avec la dynamique de développement de Verviers et notamment avec le Schéma de structure communal. Le projet permet également de combler une cellule anciennement vide.

L’Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d’emploi*

L’Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré dans la mesure où le projet permet de conserver l’emploi qui était en place à Dison. De ce fait, le solde en termes d’emploi est neutre.

Par ailleurs, comme écrit ci-dessus, la réaffectation de la cellule laissée vide à Dison a permis d’engager une personne à temps plein.

L’Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré.

- *La qualité et la durabilité de l’emploi*

La rénovation du bâtiment visé par le projet a amélioré les conditions de travail du personnel en permettant l’établissement d’équipements modernisés dans les surfaces brutes non accessibles au public. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

L'Observatoire constate que le projet est particulièrement bien accessible en voiture. Par ailleurs, deux lignes de bus desservent le site du projet. Le parking de 430 places de l'ensemble commercial semble suffisant pour cette zone.

Au vu de ses éléments et bien que la majorité des chalands se déplaceront vers le lieu du projet en voiture, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Aucun aménagement supplémentaire ne devra être prévu pour l'accessibilité du projet.

L'Observatoire apprécie que la rénovation du bâtiment ait permis d'améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

L'Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables. Il émet donc une évaluation globale positive.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la modification importante de la nature de l'activité commerciale de la cellule visée par l'enseigne « Cash Converters » au sein d'un ensemble commercial à Verviers.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce