

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.196

SH

Le 18 juillet 2017

## Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité de commerce de détail à Verviers

Implantation d'un magasin Action (SCN 828 m<sup>2</sup>) à la place d'un magasin Delhaize

### Brève description du projet

---

Projet : L'enseigne Action souhaite s'installer dans un bâtiment qui était auparavant occupé par un supermarché Delhaize pour une SCN de 828 m<sup>2</sup>. Les catégories d'achat seront partagées entre produits courants (SCN 400 m<sup>2</sup>) et semi-courants légers (SCN 428 m<sup>2</sup>). Seuls quelques aménagements intérieurs mineurs seront réalisés.

Localisation : rue Lucien Defays, 53 4800 Verviers (Province de Liège)

Situation au plan de secteur : zone d'habitat

Situation au SRDC : Le projet se situe dans le nodule commercial de Verviers-Centre qui est classé comme nodule principal d'agglomération ainsi que dans l'agglomération de Verviers. Le projet prévoit des achats courants et semi-courants légers. Il se situe dans le bassin de consommation de Verviers, lequel présente une situation de sous offre pour les achats courants et de suroffre pour les achats semi-courants légers selon le SRDC.

Demandeur : Action Belgium SPRL

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Commune de Verviers

Référence légale : Article 39, al. 5, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 27 juin 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 25 juillet 2017

Autorité compétente : Collège communal de Verviers

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 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale 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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature de l'activité commerciale transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 27 juin 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 juillet 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Verviers y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet vise à implanter un magasin Action dans un bâtiment préalablement occupé par un Delhaize ; qu'il s'agit de modifier de manière importante la nature des activités de commerce de détail à l'endroit concerné ; que le projet présente une SCN de 828 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'objet de la demande se situe dans l'agglomération de Verviers au SRDC ; que ledit SRDC met en évidence les forces et faiblesses de cette agglomération :

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

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour 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 se situe dans le nodule commercial de Verviers-Centre qui est classé comme nodule de centre principal d'agglomération au SRDC ; que ledit SRDC effectue une description ainsi que les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

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	<p>Conserver voire relancer leur rôle de moteur commercial en Wallonie en favorisant leur attractivité régionale voire supra régionale</p> <p>Favoriser voire activer les actions immobilières permettant à ce type de nodule de rester concurrentiel à l'échelle suprarégionale</p> <p>Favoriser les implantations d'équipement semi-courant léger tout en conservant leur caractère mixte</p> <p>Travailler de manière spécifique sur les espaces marginalisés</p>

Considérant que le projet prévoit des achats courants et semi-courants légers ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Verviers lequel présente une situation de sous offre pour les achats courants et de suroffre pour les achats semi-courants légers ;

Considérant que la commune de Verviers dispose d'un schéma de développement communal ;

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 vise à implanter un magasin Action dans un bâtiment inoccupé depuis une dizaine d'années. Celui-ci était préalablement occupé par un commerce alimentaire (Delhaize) et est situé le long d'une importante artère urbaine du centre de Verviers ainsi qu'à proximité de la gare. L'Observatoire du commerce se réjouit que ce chancre commercial, situé dans le centre-ville de Verviers, puisse être à nouveau occupé par un magasin. Il souligne le fait que l'endroit est paupérisé. Une enseigne telle qu'Action peut jouer un rôle de locomotive et redynamiser cet endroit.

L'Observatoire estime par ailleurs que le projet s'inscrit dans la recommandation qu'effectue le SRDC par rapport au nodule de centre principal d'agglomération selon laquelle il convient de « [f]avoriser les implantations d'équipement semi-courant léger tout en conservant leur caractère mixte ». Le projet est lui-même commercialement mixte puisqu'il prévoit des produits courants mais également semi-courants légers. Par ailleurs, le concept d'Action est spécifique puisqu'il propose un assortiment large, peu profond et diversifié.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné.

## 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

L'un des objectifs de ce sous-critère consiste « à favoriser l'accès au marché à des nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce, parmi les différents types d'achat (courants, semi-courants légers ou semi-courants lourds) »<sup>1</sup>.

Le projet se situe dans un environnement urbain qui présente plusieurs commerces. Il sera de nature à améliorer la mixité de l'offre commerciale dans la mesure où Action propose une palette importante d'articles, ceux-ci étant régulièrement renouvelés. Il s'agit du concept particulier qui fait le succès de l'enseigne. Ainsi, l'assortiment se veut complémentaire à celui des commerces plus spécialisés.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'objectif de ce sous-critère vise, notamment, « à promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous offre commerciale pour un certain type d'achat »<sup>2</sup>.

Le SRDC indique une situation de sous offre pour les achats courants et de suroffre pour les achats semi-courants légers. Dans la mesure où le projet se situe dans un pôle commercial important avec une zone de chalandise ainsi qu'une densité de population également importantes (1.252 habitants pour le quartier et 11.178 pour les quartiers directement limitrophes)<sup>3</sup> et que l'enseigne Action procure un assortiment particulier, l'Observatoire estime que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. En outre la localisation dans le centre ville et la SCN projetée impliquent que le projet vise une offre de proximité.

Il convient encore de souligner qu'il ressort de l'audition qu'il y a déjà un magasin Action sur Verviers. Celui-ci est situé dans le nodule de Limbourg, à l'entrée de ville au nord-est de Verviers. Le représentant du demandeur indique lors de l'audition qu'il y a une forte demande dans la commune et que les magasins visent des populations différentes. Compte tenu de la zone de chalandise et de la localisation des magasins, l'Observatoire estime que le projet est admissible.

L'Observatoire du commerce considère que le projet rencontre ce sous-critère.

<sup>1</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, Vade-mecum, *Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, page 83.

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> Cf. p. 12 de la demande de permis d'implantation commerciale et carte 4, Zone de chalandise de proximité du projet: quartier statistique de la gare centrale comprenant le projet et quartiers limitrophes (p. 19).

## 2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet Action se situe dans un tissu urbain qui comprend les fonctions que l'on retrouve traditionnellement en centre-ville (commerces, logements, équipements et services – ex. gare). Selon l'Observatoire, la réaffectation du bâtiment avec une fonction commerciale à cet endroit pourrait contribuer à améliorer l'animation du centre-ville.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet respecte ce sous-critère.

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

Ce sous-critère vise, selon le vade-mecum, « à garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique [et] à optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive du bâti »<sup>4</sup>. Le document précise également 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.) »<sup>5</sup>.

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur. La fonction de distribution y est admise pour autant que le projet ne mette pas en péril la destination de la zone et que la compatibilité du voisinage soit respectée. En l'espèce, le projet s'insère dans le tissu bâti existant du centre de Verviers. Le projet s'insère adéquatement dans le pôle urbain de Verviers. Il est prévu dans un bâtiment existant préalablement occupé par un commerce alimentaire et qui ne présente pas la typologie d'un immeuble résidentiel. Ainsi, l'Observatoire se réjouit que ce bâtiment puisse à nouveau loger une activité commerciale. L'endroit est, selon l'Observatoire du commerce, conforme à l'affectation du sol déterminée par le Gouvernement. Il correspond également au prescrit du schéma de développement du territoire qui préconise l'implantation de commerce dans les centres plutôt qu'en périphérie.

Par ailleurs, il ressort du dossier administratif que la commune de Verviers dispose d'un schéma de développement communal et que le projet est localisé dans la zone « quartiers centraux » en habitat 1<sup>ère</sup> couronne, en bordure du centre-ville au schéma d'affectation dudit schéma. Ce dernier indique que « la première couronne accueille deux types de commerces : les surfaces de grande distribution ou de commerce spécifique [et] les commerces de proximité qui sont admis partout. Toutefois, la ligne de conduite générale est de préférer l'implantation à proximité des pôles existants et de veiller à réduire et maîtriser les nuisances pouvant être subies par le voisinage. En outre, dans les cas d'implantation dans des bâtiments existants, l'architecture de la façade devra être respectée ». Le magasin Action répond à ce prescrit (magasin spécifique qui, en l'espèce, se veut de proximité, le bâtiment ne subira que des modifications intérieures)

En outre, le SRDC met en évidence les faiblesses de l'agglomération de Verviers et, notamment, le fait que l'équipement commercial est vieillissant et peu adapté aux demandes actuelles notamment dans le centre principal. L'Observatoire estime que le projet permet de renouveler et de moderniser l'appareil commercial puisque Action est l'une des enseignes qui fonctionne le mieux actuellement de par le créneau spécifique qu'elle occupe. Le SRDC recommande encore, pour les nodules de centre

<sup>4</sup> Idem.

<sup>5</sup> SPW, *Op. cit.*, page 83

principal d'agglomération, de favoriser les implantations d'équipement semi-courant léger tout en conservant leur caractère mixte. Tel est le cas en l'espèce puisque le projet envisage un assortiment en semi-courant léger (papeterie, décoration, jouets, articles de ménages, ..) mais également un peu d'achat courant.

Enfin, il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que le bâtiment concerné par la demande est inoccupé depuis 2007. Il constitue une friche commerciale le long d'un axe de circulation important de la ville, laquelle est particulièrement visible à partir de l'espace public. Ainsi, le projet permettra de redonner vie à un immeuble vide et, dès lors, répond à l'un des objectifs de ce sous critère qui vise notamment à réhabiliter les friches commerciales.

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

### 3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le projet permettra l'embauche de 6 personnes à temps plein et 12 personnes à temps partiel. Le personnel ressortira de la commission paritaire 311.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que les centrales de gestion de l'enseigne Action veillent au respect de l'application de la réglementation relevant de la commission paritaire, ce qui garantit le respect de la législation sociale et du travail. D'un point de vue éthique, l'Observatoire insiste pour que des conditions de travail humaines, satisfaisantes, notamment en matière d'horaire et de flexibilité, et respectueuses des travailleurs soient effectivement mises en place.

Pour autant que cette réserve soit respectée, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

### 4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Selon le vade-mecum, « 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 [et] de promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun. Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux »<sup>6</sup>.

Le projet s'insère à proximité d'habitations puisqu'il est proche de l'hyper centre de Verviers. Il est aisément accessible en voiture car localisé le long d'un axe urbain important. Le site est également accessible par des modes de transports alternatifs à la voiture (bus, accès sécurisé pour les piétons, gare).

Au vu des éléments évoqués ci-dessus, l'Observatoire estime que le projet respecte ce sous critère.

<sup>6</sup> SPW, *Op. cit.*, page 86.

- L'accessibilité sans charge spécifique

La cellule commerciale est existante puisqu'il s'agit d'occuper un site abandonné depuis une dizaine d'années. Ainsi, les infrastructures nécessaires pour y accéder sont suffisantes et ne nécessitent pas d'aménagements particuliers. Cela est d'autant plus vrai que l'endroit est desservi par un axe routier important (deux fois deux bandes). Par ailleurs, le projet est situé à proximité de la gare et est desservi par plusieurs lignes de bus (cf. formulaire Logic).

Il ressort enfin de l'audition que le parking, actuellement public, sera privatisé par la pose de barrières. Des contacts avec les autorités communales ont été pris et ont porté sur l'accès au site (entrée par la rue Lucien Defays et sortie par la rue de Clermont afin d'éviter l'encombrement de la voirie). Les représentants des demandeurs indiquent lors de l'audition que ce desiderata sera pris en considération comme en atteste le plan VO-12 figurant dans le dossier administratif.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

### 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 estime que ceux-ci sont favorablement rencontrés. Il attire l'attention sur le fait que des conditions de travail éthiques et respectueuses doivent être appliquées.

L'Observatoire émet, au vu de ces éléments, une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales.

### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de la demande. Il a également émis une évaluation globale positive du projet. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'implantation d'un magasin Action d'une SCN de 828 m<sup>2</sup> dans un bâtiment vide et préalablement occupé par un Delhaize à Verviers.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce