

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.350  
SH/CRi

Réf. DGO6 : DIC/VES079/PIC/MLY/VGE/2017-0253

Le 6 décembre 2017

## Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour un magasin alimentaire d'une SCN de 650 m<sup>2</sup> et entraînant la formation d'un ensemble commercial (SCN 4.406 m<sup>2</sup>) à Verviers

### Breve description du projet

---

Projet :

- Implantation d'un magasin Bio-Planet à cet endroit (SCN de 650 m<sup>2</sup>) en complément d'une quincaillerie (Quincaillerie Conradt SCN de 3.756 m<sup>2</sup>), de bureaux et d'un établissement HoReCa.
- Un permis socio-économique a été octroyé sur recours (par le comité interministériel pour la distribution) le 29 mars 2002 pour la relocalisation avec extension de la Quincaillerie Conradt.
- Un permis d'urbanisme a été octroyé le 16 juin 2017 pour la construction d'une surface commerciale et ses dépendances sociales et administratives. Il s'agit du site d'implantation du Bio-Planet.

Localisation : Rue de la Paix, 44 4800 Ensival (Verviers) (Province de Liège)

Situation au plan de secteur : zone d'habitat

Schéma de développement communal : zone d'habitat de seconde couronne et ancien noyau villageois

Situation au SRDC : Le projet se situe dans le nodule commercial Crescend'eau-Gerardchamp (nodule de soutien d'agglomération) et dans l'agglomération de Verviers. Le projet prévoit des achats courants. La commune de Verviers se situe dans le bassin de consommation de Verviers pour ce type d'achat (6 communes) lequel présente une situation de sous-offre.

Schéma de développement commercial (2012) : pôle secondaire – noyau commercial d'ancienne commune

Demandeur : S.A. Quincaillerie Conradt

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 39, alinéa 6 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 20 octobre 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 18 décembre 2017

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales

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 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 l'implantation d'une surface alimentaire impliquant la création d'un ensemble commercial au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 20 octobre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 décembre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune de Verviers a eu lieu ce même jour ;

Considérant qu'il s'agit d'implanter un magasin alimentaire de l'enseigne Bio-Planet (SCN 650 m<sup>2</sup>) dans un bâtiment autorisé par un permis d'urbanisme (bâtiment à construire) ; que le projet forme un ensemble commercial avec la Quincaillerie Conradt pour une SCN totale de 4.406 m<sup>2</sup> ; qu'il convient de reconnaître ; que les bureaux d'un magazine (Vlan) ainsi qu'un établissement HoReCa (Point Chaud) sont présents sur les lieux ;

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

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

Considérant que le SRDC effectue la recommandation suivante pour cette agglomération : « *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 un nodule commercial de Crescend'eau-Gerardchamp qui est classé comme nodule de soutien d'agglomération au SRDC; que ce dernier effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération	<p>Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération</p> <p>Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations</p> <p>Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun</p> <p>Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations</p>

Considérant qu'il ressort encore du SRDC que la commune de Verviers se situe dans le bassin de consommation de Verviers (6 communes) pour les achats courants ; que ledit schéma indique que le bassin de Verviers présente une situation de sous-offre pour ce type d'achat ;

Considérant que la ville de Verviers dispose d'un schéma de développement communal (schéma de structure entré en vigueur le 26 février 2011) ;

Considérant que la ville de Verviers dispose depuis 2012 d'un document établissant sa stratégie 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

Le projet vise à implanter un magasin Bio-Planet d'une SCN de 650 m<sup>2</sup>. Il est situé à proximité d'une quincaillerie (Conradt) présente sur le site depuis 2003, laquelle est propriétaire du terrain concerné. Le tout forme un ensemble commercial d'une SCN de 4.406 m<sup>2</sup> qu'il convient de reconnaître sous cette forme. La quincaillerie Conradt est présente à Verviers depuis 160 ans.

L'Observatoire remarque, sur la base du dossier administratif, qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 16 juin 2017 pour la construction d'une surface commerciale et ses dépendances sociales et administrative. L'Observatoire comprend que ce permis constitue un élément en faveur du développement d'une activité commerciale à l'endroit concerné qui n'est possible que moyennant l'obtention d'un permis d'implantation commerciale (la demande de permis d'urbanisme a été introduite avant l'entrée en vigueur du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales). La présente demande de permis d'implantation commerciale constitue la suite administrative logique du projet.

Il ressort en outre de l'audition que la commune est favorable au projet (tant d'un point de vue urbanistique que commercial) lequel semble s'inscrire dans la politique de développement commercial et territorial ancrée dans le schéma de développement commercial de la ville de Verviers d'une part et, dans le schéma de développement communal d'autre part. Le dossier comprend en effet des éléments de justification du permis au regard de ces schémas (cf. pp. 19, 23 et 24 du dossier soutenant demande). Il n'est pas non plus en opposition avec les outils régionaux (schéma de développement du territoire et schéma régional de développement commercial).

Enfin, l'Observatoire constate que le magasin projeté s'installe en complément d'un autre magasin.

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

## **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 futur magasin Bio-Planet se situe à proximité d'une quincaillerie et va constituer avec celle-ci un ensemble commercial. Les deux magasins proposent des assortiments différents. Le projet contribue ainsi à garantir une mixité commerciale, les courants d'achats des deux cellules étant distincts.

Il ressort du dossier administratif que Verviers compte peu d'offre de ce type ce qui est confirmé en audition. Cet élément est également mis en évidence lors de l'audition, laquelle met en évidence le fait qu'il n'y a pas d'offre alimentaire à Ensival et encore moins de l'alimentation biologique (les seuls magasins « Bio » de la région se trouvent à Theux ou à Battice). L'enseigne Bio-Planet n'étant pas encore présente sur le territoire de la ville de Verviers, le projet permettra de combler un déficit pour ce type d'offre sur la ville de Verviers. Le projet contribue par conséquent à favoriser l'accès au marché à un nouveau prestataire et à renforcer la mixité commerciale.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Selon l'Observatoire du commerce, le projet n'est pas de nature à entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité puisque, à l'échelle du bassin, la SCN du projet est modeste (SCN de 650 m<sup>2</sup>). Il y a lieu de croire que le magasin projeté sera sans impact sur l'offre d'achat courant qui représente 35.876 m<sup>2</sup>. Le projet ne génère qu'une hausse de 1,8 % de l'offre d'achats courants pour le bassin. Ce même constat peut-être effectué à l'échelle de la commune.

Le SRDC indique que le bassin de consommation de Verviers présente une situation de sous-offre pour les achats alimentaires que le projet viendra combler (de surcroît dans un créneau spécialisé). L'Observatoire du commerce considère que le projet rencontre ce sous-critère.

### **2. La protection de l'environnement urbain**

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

Au nord, le projet est en partie ceinturé par des voiries (la E42 d'une part et la N61 d'autre part). Le site est donc un peu à l'écart du centre du nodule Crescend'eau-Gérardchamp.

Au sud, le contexte dans lequel s'inscrit le projet est urbanisé. Le tissu urbain des alentours est caractérisé par des bâtiments dévolus à de l'habitat (à l'est et sud-ouest du projet) ou à de l'activité économique (services, commerce diffus).

Le projet en lui-même est mixte du point de vue des fonctions puisque le site sur lequel il se développe comprend déjà une surface commerciale, les bureaux du journal Vlan et un point chaud.

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>1</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>2</sup>.

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. La fonction de distribution y est admise moyennant le respect de certaines conditions. En l'espèce le projet présente une surface peu importante par rapport à la zone d'habitat ce qui, selon l'Observatoire du commerce, ne risque pas de mettre en péril la destination principale de la zone.

En outre, le projet est situé en zone d'habitat de seconde couronne dans un quartier considéré comme noyau ancien au schéma de développement communal. Ce dernier précise que les anciens noyaux villageois de la seconde couronne accueillent les commerces de rayonnement strictement local. La zone primaire de chalandise du Bio-Planet est estimée à 28.500 habitants. L'Observatoire estime que, à l'échelle d'un pôle de l'importance de Verviers, le potentiel d'attraction du magasin envisagé est local.

L'Observatoire estime par ailleurs que le projet n'est pas en contradiction avec les recommandations effectuées par le SRDC par rapport aux nodules de soutien d'agglomération. Il estime que les arguments avancés dans le dossier par rapport à l'adéquation entre le projet et le SRDC sont acceptables.

Enfin, il ressort de l'audition du représentant de la ville de Verviers que celle-ci soutient le projet et que ce dernier est admissible en site potentiel à encadrer (le site Conradt est repris comme tel au schéma de développement commercial) compte tenu de ses spécificités (nature de l'offre, enseigne de qualité, comblement d'un manque sur Verviers).

L'Observatoire du commerce conclut que le projet s'inscrit dans les projets locaux de développement et que, partant, ce sous-critère est rencontré.

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

<sup>2</sup> SPW, *Op. cit.*, page 83.

### 3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet entraînera l'engagement de dix personnes dont huit à temps plein. L'Observatoire remarque la proportion importante de temps plein, cette situation n'étant pas la plus fréquente dans le secteur de la grande distribution.

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 le demandeur veillera à ce que le commerce respecte la législation sociale et du travail en vigueur. Les emplois relatifs à Bio-Planet relèveront des commissions paritaires 202 et 119.

Le projet ne compromet pas, selon l'Observatoire du commerce, 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>3</sup>.

Le site est localisé non loin de quartiers d'habitation (Purgatoire, Hameau du bois). Les environs présentent également, à l'est et au sud-est de la parcelle, des bâtiments résidentiels. Le dossier de demande de permis indique que des trottoirs existent de part et d'autre de la rue de la Paix et que l'endroit est desservi par le bus. Cependant, il est vraisemblable que beaucoup de chalands se déplaceront vers les magasins concernés en voiture (achats alimentaires en voitures, approvisionnement en semi-courant lourd pour la quincaillerie, configuration du site axé sur l'accessibilité en voiture, étendue de la zone de chalandise). Quoi qu'il en soit, les clients qui le souhaitent et qui sont suffisamment proches géographiquement disposent des moyens nécessaires pour des modes de transports doux.

Au vu des éléments établis ci-dessus, l'Observatoire conclut que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Il y a un magasin important sur le site, lequel comprend également les bureaux de Vlan (magazine) ainsi qu'un point chaud. L'endroit présente une bonne accessibilité en voiture de par sa proximité avec la N61 (permettant de rejoindre Liège) et avec l'autoroute E42 (qui permet de rejoindre la E40 reliant Bruxelles-Liège-Aix-la-Chapelle).

Il ressort de l'audition ainsi que du permis d'urbanisme octroyé en 2017 que l'endroit connaît des problèmes de mobilité ayant notamment pour origine le magasin en place. L'accessibilité et la mobilité

<sup>3</sup> SPW, *Op. cit.*, page 86.

ont été clarifiées dans le cadre de ce permis d'urbanisme via l'imposition de charges d'urbanisme (cf. permis d'urbanisme figurant en annexe du dossier de demande de permis d'implantation commerciale). Des solutions par rapport à l'accès au site via le nord ont également été trouvées. Enfin, la création de 37 places de parking supplémentaire est prévue dans le cadre du permis d'urbanisme de 2017.

L'Observatoire du commerce estime que, globalement, le projet respecte ce sous-critère puisque les charges spécifiques en matière d'accessibilité devront être réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du permis d'urbanisme concernant la construction du bâtiment commercial destiné au Bio-Planet.

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, remarque que les critères sont soit rencontrés soit que le projet a un impact neutre sur ceux-ci. Par conséquent, il émet une évaluation globale positive du projet au regard des critères de délivrance du permis d'implantation commerciale établis par la réglementation (décret du 5 février 2015, AGW du 2 avril 2015).

### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce a estimé que le projet était admissible du point de vue de l'opportunité à l'endroit concerné. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** pour l'implantation d'un magasin alimentaire Bio-Planet (SCN de 650 m<sup>2</sup>) et pour la reconnaissance de l'ensemble commercial qu'il forme avec la quincaillerie Conradt (SCN 4.406 m<sup>2</sup>) à Verviers.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce