

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.505  
SH/CRI

Vos réf. : MW/Id/AE95/2018

Le 21 novembre 2018

## Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités d'un établissement de commerce de détail d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Verviers

### Brève description du projet

---

Projet : implantation d'un magasin Action dans un bâtiment inoccupé (ancien Intermarché) pour une SCN de 960 m<sup>2</sup>. Il s'agit du déménagement du magasin Action situé rue de Limbourg 29 (à 100 mètres du projet).

Localisation : Rue Mali, 2A 4800 Verviers Province de Liège

Situation au plan de secteur : zone d'habitat

Situation au SDC : zone d'habitat de 1<sup>ère</sup> couronne

Situation au SRDC : Agglomération de Verviers, nodule rue de Limbourg (nodule de soutien d'agglomération). Le projet prévoit des achats semi-courants légers. Il se situe dans le bassin de consommation de Verviers (situation de suroffre).

Demandeur : SPRL Phibra invest

### 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 : 22 octobre 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 3 décembre 2018

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 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 conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail dans un immeuble existant pour une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise par le Collège communal du Verviers au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 14 septembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 novembre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a été programmée ce même jour ; que la commune de Verviers ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet vise à implanter un magasin Action dans un bâtiment qui était auparavant occupé par un supermarché ; que la SCN projetée est de 960 m<sup>2</sup> ;

Considérant que des achats de type semi-courants légers sont envisagés dans le cadre du projet ; que la commune de Verviers se situe dans le bassin de consommation de Verviers pour ce type d'achats ; que le SRDC y indique une situation de suroffre ;

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

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 SRDC émet la recommandation suivante pour l'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, selon le SRDC, le projet se situe dans le nodule rue de Limbourg qui est repris en tant que nodule de soutien d'agglomération ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 86) :

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 que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat de 1<sup>ère</sup> couronne au 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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par le collège communal de Verviers et de celles qui résultent 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 de Action à la place d'une grande surface alimentaire (ancien Intermarché). L'Observatoire du commerce estime que le projet permet de réaffecter une surface commerciale qui n'est plus occupée depuis 6 ans. Ainsi, le projet permet d'éradiquer une cellule vide. Enfin, l'offre est existante puisqu'il s'agit de déplacer le magasin Action actuellement implanté à une centaine de mètres du projet (rue de Limbourg à 29).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est 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

Selon l'Observatoire du commerce le projet respecte ce sous-critère. La mixité commerciale est maintenue puisque le projet consiste au déplacement, avec extension de SCN, dans un périmètre réduit. En outre, l'extension est raisonnable puisqu'il ressort de l'audition qu'il s'agit d'accroître la SCN à concurrence de 250 m<sup>2</sup> de SCN. Enfin, le supermarché qui occupait la cellule concernée par la demande, a quitté les lieux il y a plus de 6 ans.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il y a un autre magasin Action sur Verviers mais qui est plus central et implanté à proximité du complexe commercial Crescend'eau. La zone de chalandise de ce magasin est axée sur la partie ouest de Verviers (Pepinster notamment). Pour le présent projet, la zone de chalandise s'étend le long de la rue de Limbourg dans des quartiers densément peuplés. D'ailleurs, ce magasin a été implanté et autorisé après celui de la rue de Limbourg dont le déplacement est demandé.

Parallèlement à cela, l'Observatoire, au vu de la teneur du projet (déplacement d'un magasin existant dans une cellule commerciale vide impliquant une modification de la nature commerciale), de son ampleur (250 m<sup>2</sup> de SCN en plus) et du contexte commercial dans lequel il s'inscrit, estime qu'il n'y a pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

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

L'Observatoire constate notamment sur la base de vues aériennes que le projet se situe dans un tissu urbanisé multifonctionnel (résidences, activités économiques – en ce compris d'autres surfaces commerciales –, services comme des établissements scolaires). Par ailleurs, d'une part, le projet implique le déplacement d'une fonction commerciale existante et, d'autre part, le bâtiment concerné par la demande présentait lui aussi une fonction commerciale qui est réactivée grâce au projet. Dans ce contexte, l'Observatoire du commerce conclut que le projet n'est pas de nature à entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Il ressort du dossier administratif que le projet respecte les différents instruments d'aménagement du territoire applicables à l'endroit concerné par le projet (plan de secteur, schéma de développement communal). L'Observatoire se fie aux éléments mentionnés dans le dossier soutenant la demande de permis.

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. Le SRDC recommande encore, pour les nodules de soutien d'agglomération, de les développer de manière équilibrée, de conserver leur équilibre spatial, d'y limiter le développement

d'équipement léger et d'éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations. Le projet répond à ces recommandations puisqu'il est situé dans une agglomération et qu'il vise à maintenir ainsi qu'à renforcer une offre d'achats semi-courants légers existante dans des proportions raisonnables (augmentation de 250 m<sup>2</sup> de SCN).

Il n'y a pas d'éléments qui permettent de s'assurer du futur de l'immeuble qui sera délaissé par Action, ce dernier étant locataire. Par contre, le représentant du demandeur souligne lors de l'audition que le bâtiment qui sera occupé par Action est vide depuis environ 6 ans et qu'il commence à se détériorer. Il s'agit d'un immeuble qui présente l'avantage d'être déjà conçu pour accueillir une activité commerciale (parking, quai de déchargement) mais pour lequel il est difficile de trouver un repreneur. Le bâtiment de la rue de Limbourg est plus petit, plus récent et plus facile à reconverter.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous critère est rencontré.

### 3. La politique sociale

#### - La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que, « *sur le plan de l'emploi, ce projet va permettre d'occuper sur le site projeté quatre personnes à temps plein et douze à temps partiel (ce qui représente un supplément de trois temps pleins par rapport à la situation existante du Action de la rue de Limbourg)* ». L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

#### - La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le personnel d'Action ressortira de la commission paritaire 311, que les centrales de gestion de l'enseigne veillent au respect de l'application de la réglementation relevant de la commission paritaire et que la surface donnera priorité aux personnes issues de la localité. Ces affirmations généralistes et peu précises ne permettent pas à l'Observatoire d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

### 4. La contribution à une mobilité durable

#### - La mobilité durable

Le dossier administratif met clairement en exergue le fait que le projet est directement accessible par la rue de Limbourg (N61) via la rue Mali et la rue de la Buse de Bois. L'objet de la demande est situé en entrée de ville (à partir du nord est) dans un tissu urbain multifonctionnel. L'accessibilité du projet est multimodale puisque le site est desservi par les lignes de bus TEC des arrêts sur la rue de Limbourg et qu'il y a des trottoirs ainsi que des accès piétons.

L'Observatoire estime ce sous-critère est respecté.

#### - L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet vise à implanter un magasin dans une cellule existante qui dispose de toutes les infrastructures nécessaires à une activité commerciale (voirie, entrée/sortie, etc.). Il y a par ailleurs 82 places de stationnement qui seront exclusivement dédiées au magasin Action. Il ressort enfin de l'audition que le parking du magasin actuel est partagé entre plusieurs activités, qu'il est exigu et dangereux.

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 les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard des critères.

### 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 au regard des critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'implantation d'un magasin Action à la place d'un supermarché pour une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Verviers.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce