

## AVIS n° 22

---

Demande de permis intégré pour la modification importante de la nature commerciale d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Verviers

Avis adopté le 17/02/2022

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Retail Estate S.A.
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations  
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 26/01/2022
- *Date d'examen du projet :* 9/02/2022
- *Audition :* 9/02/2022  
Demandeur : 1  
Commune : 1
- *Date d'approbation :* 17/02/2022

### Projet :

- *Localisation :* Rue Fernand Houget, 3 4800 Verviers (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat 1<sup>re</sup> couronne
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Verviers  
Bassin : Verviers pour les achats courants (sous offre) et semi-  
courants lourds (équilibre)  
Nodule : Crescend'eau – Gérardchamp (nodule de soutien  
d'agglomération)

### Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à reconverter un ensemble commercial en perte de vitesse composé de 5 enseignes pour une SCN de 3.170 m<sup>2</sup> : Plum'Art (SCN de 340 m<sup>2</sup>), Maxi Toys (SCN de 1.000 m<sup>2</sup>, fermé) ; Blokker (SCN de 630 m<sup>2</sup>, fermé), Casa (SCN de 450 m<sup>2</sup>, va bientôt fermer) et Brantano (SCN de 750 m<sup>2</sup>, fermé). Il s'agit d'implanter :

- au rez-de-chaussée : Carrefour Market by Mestdagh de 1.310 m<sup>2</sup> de SCN (franchise Carrefour). Le Plum'Art de 340 m<sup>2</sup> sera maintenu ;
- au 1<sup>er</sup> étage : une animalerie (740 m<sup>2</sup> de SCN) et un magasin de meubles et de décoration (780 m<sup>2</sup> de SCN) (relocalisation).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.22.AV SH/CRi
- *Réf. SPW Economie :* DIC/VES079/2021-0182
- *Réf. SPW Territoire :* F0216/63079/PIC/2021.3/22379/AP/ap
- *Réf. Commune :* 2021Pl0004-MC

## 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.

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation d'un supermarché dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Verviers et un avis **défavorable** pour l'implantation de commerces à l'étage (animalerie et magasin de décoration) de cet ensemble 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

Le projet renforcera et diversifiera l'équipement courant et semi-courant lourd du nodule de Crescend'eau – Gérardchamp. Il permet en outre l'arrivée de nouveaux prestataires de services qui contribueront au développement d'une offre commerciale plus variée et ce, dans différentes catégories d'achats. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet s'insère dans l'agglomération de Verviers et dans un nodule de soutien d'agglomération existant situé en bordure du centre-ville. Il est également situé dans le bassin de consommation de Verviers pour les achats courants (situation de sous offre) et pour les achats semi-courants lourds (situation d'équilibre). Il ressort du dossier administratif que, tant à l'échelle du bassin que du nodule, le projet pourrait être absorbé sans remous, compte tenu des indicateurs démographiques et du profil socio-économique des habitants du bassin (et non uniquement de celui du centre-ville).

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments que ce sous critère est respecté.

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

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

Le projet vise à remplacer des commerces par d'autres magasins et ce, sans ajout de mètres carrés de SCN supplémentaires. Ainsi, le projet n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions en présence. En outre, il se situe dans un environnement urbanisé comportant, entre autres, des activités commerciales, de la résidence ou encore des activités récréatives (cinéma). Il conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Il ressort du dossier que la demande respecte les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables au bien (plan de secteur, schéma de développement communal). En outre, le projet consiste à occuper des cellules vides ou qui le deviendront. Ainsi, l'usage du sol est optimisé et le risque de création d'une friche est évité. Néanmoins, l'Observatoire n'est pas convaincu par l'implantation de commerces à l'étage. Ce type de configuration n'est pas optimale pour assurer le succès de l'activité. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est partiellement respecté.

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Il ressort du dossier administratif que l'implantation du Carrefour Market (Mestdagh) générera 22 emplois. Des projections de création d'emplois sont également prévues pour les autres enseignes. Au vu de cette création nette d'emplois, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

L'Observatoire remarque que la proportion des emplois qui seront exercés à temps partiel est bien plus importante que celle de ceux qui seront exercés à temps plein, notamment pour le supermarché. Il estime que cet écart est trop important. Le fait qu'un emploi à temps plein soit proposé constitue un élément qui montre une certaine qualité et durabilité du poste. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire du commerce ne partagent pas ce point de vue, le projet permet de pérenniser de l'emploi sur un site en perte de vitesse. Ils estiment que ce sous-critère est respecté.

### **2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

#### *a) La mobilité durable*

Le projet est accessible en voiture et en mode doux. Il prévoit, d'une part, des achats relevant du semi-courant lourd et, d'autre part, des achats alimentaires. Au vu de l'assortiment ainsi que de la localisation du projet (prolongation du centre vers l'ouest), il est vraisemblable que, selon l'Observatoire du commerce, l'essentiel des chalands accède vers le site en voiture. Ce sous-critère n'est pas respecté.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

L'Observatoire du commerce souligne que le projet est prévu le long d'une artère qui est régulièrement saturée. L'implantation de commerces et, plus spécifiquement, d'un magasin alimentaire accentuera les difficultés de circulation. Ce type de commerce génère en effet beaucoup de flux alors que les commerces qui occupaient précédemment les lieux présentaient moins d'impact en termes de charroi.

En outre, bien que la capacité du parking soit étendue, l'Observatoire du commerce s'interroge par rapport à la réponse apportée en termes de stationnement. Un supermarché alimentaire induit plus de fréquentation (et nécessite plus de places de parcage) au vu des produits de première nécessité qui sont vendus contrairement à des commerces visant à répondre à des besoins particuliers et moins fréquents à rencontrer.

L'Observatoire du commerce conclut que le projet est de nature à accentuer les difficultés en termes de mobilité (accès, circulation) dont la résolution est susceptible d'être mise à charge de la collectivité. Cela est confirmé par le représentant de la ville lors de l'audition. La commune est d'ailleurs consciente du problème et réfléchi aux mesures à prendre. L'Observatoire conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

## **2.2. Évaluation globale**

---

L'Observatoire du commerce souligne que le projet contribue au recyclage d'un ensemble commercial vétuste et abîmé. Il apprécie l'orientation de l'assortiment vers de l'alimentaire, ce qui est plus complémentaire avec le centre-ville (pas de transfert avec cellule du centre, pas de semi-courant léger). Il comprend enfin que la partie ouest de Verviers soit desservie par une offre de proximité visant à répondre à des besoins journaliers. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale d'implanter un Carrefour Market au regard de ses compétences. Mais, il est défavorable en ce qui concerne le solde de la demande (animalerie, magasin de meubles et décoration). En effet, il ressort de l'audition que cette partie du projet est incertaine en ce qui concerne l'occupation effective des lieux et les enseignes. En outre, l'Observatoire est dubitatif en ce qui concerne le succès d'une activité commerciale axée sur des achats semi-courants lourds à l'étage du complexe. Il estime qu'il est plus opportun, au regard de ses compétences, de prévoir du logement à l'étage plutôt que de consolider une activité commerciale qui aura peine à reprendre et qui, partant altèrera, l'attractivité du site. Cette fonction résidentielle est en outre parfaitement complémentaire avec le supermarché envisagé.

Enfin, l'Observatoire du commerce après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte l'essentiel des critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Les critères de mobilité durable (risque de charge pour la collectivité, accessibilité voiture) et de politique sociale (sous-critère qualité et durabilité de l'emploi vu l'importante proportion d'emplois à temps partiel qui seront créés comparativement aux emplois à temps plein) ne sont pas respectés. Le critère de protection de l'environnement urbain est partiellement respecté, du logement étant préférable à l'étage afin de maintenir l'attractivité et le fonctionnement de celui-ci sur le long terme.

Note de minorité :

Deux membres ont estimé que le critère de politique sociale était respecté.

L'Observatoire du commerce rappelle que des critères peu satisfaisants peuvent être « compensés » par des critères qui sont respectés. Il considère que tel est le cas en l'espèce, mais uniquement pour le Carrefour Market (Mestdagh). Il émet par conséquent une évaluation globale positive en ce qui concerne l'implantation d'un supermarché au regard desdits critères. Cette évaluation est négative en ce qui concerne le solde de la demande (animalerie, magasin de meubles/décoration).

Il émet par conséquent un avis **favorable** pour l'implantation d'un supermarché dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Verviers et un avis **défavorable** pour l'implantation de commerces à l'étage de cet ensemble.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce