

AVIS n° 40

Demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Verviers

Avis adopté le 29/03/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Electro Stalle
- *Autorité compétente :* Collège communal de Verviers

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 8/03/2022
- *Date d'examen du projet :* 23/03/2022
- *Audition :* 23/03/2022
Demandeur : 1
Commune : 1
- *Date d'approbation :* 29/03/2022

Projet :

- *Localisation :* Boulevard des Gérardchamps, 160 4800 Verviers (Province de
Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SOL / SDC* Zone d'habitat de 1^{er} couronne
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Verviers
Bassin: Verviers pour les achats semi-courants lourds
(situation d'équilibre)
Nodule: Crescend'eau – Gérardchamp (nodule de soutien
d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à implanter un magasin d'électroménagers IHPO dans un ancien garage. Le showroom et l'atelier seront convertis en espace de vente (environ 800 m²) et la zone de stock sera maintenue.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.40.AV SH/CRi
- *Réf. SPW Economie :* DIC/VES079/2022-0005
- *Réf. SPW Territoire :* F0216/63079/PIC/2022.1./22982/AP/ap
- *Réf. Commune :* 2022Pl0001-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 commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Verviers 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 vade-mecum indique que l'un des objectifs poursuivis par ce sous-critère est de « *favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/ semi-courant lourd)* »¹. Tel est le cas en l'espèce, l'enseigne IHPO n'étant pas représentée à Verviers. Ladite enseigne propose de gros appareils électroménagers de grande marque à bas prix, ce qui permet de rencontrer une certaine demande actuellement non satisfaite. 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 semi-courants lourds (situation d'équilibre). Il ressort de l'audition que l'offre pourra être absorbée compte tenu de l'approvisionnement spécifique proposé par IHPO (gros électroménagers de marque à prix réduit).

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

¹ SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2017, p. 88.

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 implanter un commerce dans un bâtiment auparavant dédié à une activité économique (garage). Ainsi, il y a une certaine continuité en termes de fonction. En outre, la localisation en bordure du centre est adéquate. IHPO propose des produits pondéreux, lesquels sont disponibles immédiatement. Il ressort de l'audition qu'environ 75 % des clients emportent leurs achats. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce 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

Le magasin projeté s'implante dans un bâtiment existant et dans un environnement urbain dense. L'Observatoire du commerce fait remarquer qu'il n'y a pas consommation de terres vierges de construction. Ainsi, le projet permet d'éviter, d'une part, le maintien d'une friche et, d'autre part, la dispersion excessive du bâti. Ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il s'agit d'une implantation nouvelle qui, dans un premier temps emploiera 3 personnes à temps plein dont une partiellement en charge des livraisons. A moyen terme, l'équipe serait étoffée de 2 personnes supplémentaires. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier ne comprend pas d'éléments qui permettent à l'Observatoire de se prononcer par rapport à ce sous-critère.

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, des achats relevant du semi-courant lourd. Au vu de l'assortiment (gros électroménager de stock) l'Observatoire estime que la localisation du projet est adéquate. Toutefois, l'application de ce sous-critère est peu pertinente au cas d'espèce, les produits vendus étant pondéreux et devant nécessairement être emportés en voiture, ce que font 75 % des clients d'IHPO.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est adéquatement localisé compte tenu de l'offre proposée. L'Observatoire du commerce attire l'attention sur le fait que le projet est prévu le long d'une artère qui est régulièrement saturée. D'une manière générale, l'implantation de commerces risque d'y accentuer les difficultés de circulation.

L'Observatoire du commerce s'interroge en outre par rapport à la capacité du parking. Il y a une différence entre le nombre de places figurant dans le dossier (5) et celui évoqué lors de l'audition (8).

Quoi qu'il en soit, il ressort de l'audition ainsi que du dossier que le magasin drainera 6.500 visiteurs par an ce qui n'est pas significatif. L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

Note de minorité :

Un membre considère que la situation à l'endroit concerné est critique. Les problèmes de circulation y sont significatifs ; l'implantation de commerces risque de les accentuer et d'impliquer des aménagements spécifiques à charge de la collectivité en vue de les solutionner. La commune de Verviers est d'ailleurs consciente du problème et réfléchit aux mesures à prendre. Ce membre estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet vise à occuper un bâtiment actuellement vide, ce qui permet d'éviter la création d'un chancre, la consommation de nouvelles terres ainsi que la dispersion du bâti et de la fonction commerciale. L'offre est adéquatement localisée dans un tissu urbanisé proche du centre ; les produits pondéreux tels que le gros électroménager y sont peu adaptés. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Un membre a cependant estimé que le critère « accessibilité sans charge spécifique » n'était pas rencontré sans toutefois remettre en cause le projet.

Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères. Il émet un avis **favorable** pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Verviers.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce