

AVIS n° 94

Demande de permis intégré pour la transformation
d'un bâtiment en vue d'y implanter deux commerces
pour une SCN inférieure à 2.500 m² à Verviers

Avis adopté le 2/09/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Dyvertex SPRL
- *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 :* 10/08/2022
- *Date d'examen du projet :* 24/08/2022
- *Audition :* 24/08/2022
Demandeur : 1
Commune : 2
- *Date d'approbation :* 2/09/2022

Projet :

- *Localisation :* Rue Victor Besme, 37 4800 Verviers (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat Des Quartiers Centraux
- *Situation au SRDC :* Agglomération : Verviers
Bassin : Verviers pour les achats courants (sous offre), semi-courants légers (suroffre) et semi-courant lourd (équilibre)
Nodule : Crescend'eau – Gérardchamps (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à implanter, dans un bâtiment existant, 2 magasins pour une SCN totale de 2.175 m² :

- Carrefour Market (1.219 m² de SCN) ;
- Action (956 m² de SCN). Il s'agit d'une relocalisation du magasin existant s'étendant sur 830 m², situé Rue Lucien Defays 49 à 4800 Verviers.

L'ensemble s'installera en lieu et place d'une friche industrielle.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.94.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/VES079/2022-0085
- *Réf. SPW Territoire :* F0216/63079/PIC/2022.2/25854/AP/ap
- *Réf. Commune :* 2022PI0002LL

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.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la transformation d'un bâtiment en vue d'y implanter 2 commerces pour 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

En ce qui concerne Action, l'Observatoire du commerce souligne qu'il s'agit d'un déplacement sur une distance d'environ 900 mètres et que la SCN du commerce est similaire (956 m² projetés et 830 m² existants). Ce déménagement n'aura pas d'impact significatif sur l'appareil commercial de Verviers.

En ce qui concerne Carrefour Market, l'Observatoire indique que l'installation d'un magasin alimentaire serait de nature à favoriser une certaine mixité de l'offre locale pour les consommateurs. En outre, cela permettra de combler la perte de l'offre alimentaire due à la disparition du magasin de la rue du Collège à la suite des inondations de juillet 2021, même si la provenance de la clientèle ne sera pas identique.

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

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Verviers pour les achats courants (situation de sous offre selon le SRDC), semi-courants légers (situation de suroffre selon le SRDC) et semi-courants lourds (situation d'équilibre selon le SRDC). Il s'insère dans l'agglomération de Verviers et dans un nodule de soutien d'agglomération existant situé en bordure du centre-ville.

Selon l'Observatoire du commerce, Action attirera une part de chalands différente par rapport à l'implantation actuelle. Il considère qu'il y a un potentiel de clients à l'endroit concerné par la demande. En outre, il souligne qu'il s'agit entre autres de procurer une offre alimentaire qui, partant, vise à répondre à des besoins journaliers. Le développement de ce type d'offre en centre-ville s'est compliqué à Verviers compte tenu des conséquences des inondations de juillet 2021. Ainsi, la localisation du projet dans un pôle retail majeur consiste en une alternative adéquate, même si la provenance des chalands ne devrait pas être totalement identique.

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 dossier indique que le projet s'insère dans un environnement urbanisé comportant, entre autres, des activités commerciales, de l'industrie, de l'HoReCa et de quelques habitations. Logic classe la zone d'implantation du projet comme « Activités ».

L'Observatoire du commerce estime 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) ainsi que le document établissant la stratégie de développement commercial de la Ville.

Il ressort de l'audition des représentants de la commune que, si le type de commerce prévu était plus adéquat en centre-ville, les inondations de juillet 2021 ont ravagé le centre de Verviers ce qui a pour effet de complexifier les projets de développement commerciaux en centre-ville. La localisation dans le nodule de Crescend'eau – Gérardchamps est une réponse adéquate face à ces difficultés.

L'Observatoire souligne en outre que le projet a pour effet de réhabiliter une friche industrielle. Il n'y a dès lors pas de consommation de nouvelles terres : l'utilisation du territoire est optimisée. Enfin, l'Observatoire apprécie que les caractéristiques architecturales et industrielles du bien aient été conservées.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que « *actuellement, Action emploie 5 personnes à temps plein et 8 personnes à temps partiel, pour un total de 13 emplois (...). Carrefour Market prévoit l'engagement de 13 temps pleins et 9 temps partiels, soit un total de 22 emplois créés (...). Au total, le site emploiera 18 personnes à temps plein et 17 personnes à temps partiel, pour un total de 35 emplois soit, 26,5 équivalents temps plein* ». De surcroît, le projet permettra de pérenniser les emplois existants, puisque Action conservera les emplois exercés sur le site actuel.

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

c) La mobilité durable

Il ressort du dossier administratif que le projet présente une accessibilité multimodale (voiture via la N61 et la proximité de l'autoroute, marche vu la présence de trottoirs, vélo, transports en commun). Les nouveaux commerces s'inséreront dans un environnement urbanisé d'une agglomération. L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est respecté.

d) L'accessibilité sans charge spécifique

Comme indiqué à plusieurs reprises, le projet s'insère dans un environnement urbanisé ce qui implique que le site bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité (ex. voiries). Il ressort de l'audition des représentants de la ville que la mobilité (sécurisation, fléchage, gestion des entrées ou sortie) ainsi que l'implantation du parking posent des problèmes. Les autorités locales inviteront le demandeur à étoffer le dossier à cet égard.

L'Observatoire du commerce conclut de l'audition que ce volet est bien appréhendé par les autorités locales et conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce souligne qu'il s'agit, d'une part, de déplacer un commerce existant de 900 mètres sans modification substantielle de la SCN et, d'autre part, d'implanter un commerce alimentaire. Il constate positivement que le projet se situe dans un nodule commercial et dans une partie urbanisée d'une agglomération. L'opération s'effectuera dans un bâtiment industriel désaffecté qui sera réhabilité à cet effet. Non seulement l'utilisation du territoire est optimisée mais l'Observatoire apprécie également que les caractéristiques architecturales et industrielles du bâtiment aient été conservées. Il ressort enfin de l'audition que des discussions entre les autorités locales et le demandeur seront menées en vue de résoudre des points d'attention en lien avec la mobilité. Au vu de ces éléments, 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. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la transformation d'un bâtiment en vue d'y implanter 2 commerces pour une SCN inférieure à 2.500 m² à Verviers.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce