

AVIS n° 74

Demande de permis intégré pour le redéveloppement d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² impliquant la modification importante de la nature des activités de commerce de détail à Verviers (deuxième demande)

Avis adopté le 18/08/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Retail Estates
- *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 :* 25/07/2023
- *Date d'examen du projet :* 9/08/2023
- *Audition :* 9/08/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 18/08/2023

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 1ere Couronne avec une surimpression « Quartiers Centraux »
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Verviers
Bassin : Verviers pour les achats courants (sous offre)
Nodule : Crescend'eau Gérardchamps (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Redéveloppement d'un ensemble commercial qui comprenait 5 enseignes, 1 seule (Plum'art) est encore en place et Diabolo Megastore (habillement, équipement de la personne) s'y est installée à la suite des inondations de juillet 2021 à la place de Brantano (équipement de la personne). La demande de permis (volet commercial) concerne l'implantation d'Aldi sur 1.012 m² de SCN, les équipements des autres magasins étant autorisés.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.74.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/VES079/2023-0070
- *Réf. SPW Territoire :* F0216/63079/PIC/2023.1/30489/AP/ap
- *Réf. Commune :* 2023PI0003-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.

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

2. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

Une première demande de permis intégré portant sur le redéveloppement de l'ensemble commercial a été introduite par le demandeur en 2021. Cette première mouture du projet prévoyait un alimentaire, Carrefour Market by Mestdagh, ainsi qu'une animalerie et un magasin de meubles.

L'Observatoire du commerce avait remis, le 17 février 2022, un avis favorable pour l'implantation de l'alimentaire Carrefour et un avis défavorable pour les commerces de l'étage (cf. avis OC.22.22.AV¹). Le projet a été refusé et une nouvelle demande a été introduite. La demande d'avis s'inscrit dans ce cadre.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour le redéveloppement d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² impliquant la modification importante de la nature des activités de commerce de détail à Verviers.

3.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

3.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet renforcera et diversifiera l'équipement courant du nodule de Crescend'eau – Gérardchamps situé en bordure du centre-ville. Il permet en outre l'arrivée d'un nouveau prestataire de services qui contribuera au développement d'une offre commerciale alimentaire plus variée et complémentaire à celle de l'ensemble commercial Crescend'eau. Enfin, il ressort du dossier et de l'audition qu'Aldi était

¹ Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-16iUrvllWIKP-5lSiFaNZa3JvjVRZ24ZEPjiMVOQwXg&form_id=AvisForm

précédemment présent à proximité du site, l'enseigne ayant fermé en 2019 à la suite du développement du site de Dison.

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). Enfin, 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.

3.1.2. 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 supermarché dans un ensemble commercial existant situé dans un important nodule commercial. La demande induit une diminution significative du nombre de mètres carrés commerciaux. En outre, le projet se situe dans un environnement urbanisé comportant, entre autres, des activités commerciales, de la résidence ou encore des activités récréatives (cinéma). Il est localisé en bordure du centre-ville et dans une zone caractérisée par Logic comme « Activités » et « urbain dense ». Ainsi, il ne risque pas, selon l'Observatoire du commerce, d'altérer l'équilibre des fonctions urbaines en présence puisqu'il n'aboutit pas au développement d'une zone commerciale multifonctionnelle.

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

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 réaffecter des cellules inoccupées dans un ensemble commercial existant tout en procédant à une rénovation importante de celui-ci. Ainsi, l'usage du sol est optimisé, le risque de création d'une friche est évité et la cadre de vie sera amélioré.

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

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que l'implantation d'Aldi permettra la création de 14 nouveaux emplois dont 4 exercés à temps partiel. Le régime des emplois à temps partiel est diversifié puisqu'il varie de 24 heures par semaine à 32 heures par semaine.

L'Observatoire 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.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est accessible en voiture et en mode doux. Il prévoit des achats alimentaires. Au vu de l'assortiment (produits de première nécessité, parfois pondéreux, visant à répondre à des besoins journaliers) 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

Dans son avis émis sur la première demande, l'Observatoire indique 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)».

Il ressort de l'audition du 9 août 2023 que les autorités locales accompagneront le demandeur dans la demande de permis et que des mesures concernant le parking seront prises (végétalisation, réduction des îlots de chaleur). De surcroît, le nombre de commerce est diminué (de 5 à 3 cellules).

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

3.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce souligne que le projet est situé en bordure du centre-ville, dans un nodule commercial important de l'agglomération verviétoise, et qu'il contribue au recyclage d'un ensemble commercial existant. Il apprécie l'orientation de l'assortiment vers de l'alimentaire, ce qui est plus complémentaire avec le centre-ville et l'ensemble commercial Crescend'eau. Il comprend enfin que la partie ouest de Verviers soit desservie par une offre de proximité visant à répondre à des besoins journaliers (laquelle était d'ailleurs présente jusqu'en 2019). L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale d'implanter un magasin Aldi 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 l'essentiel des 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 le redéveloppement d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² impliquant la modification importante de la nature des activités de commerce de détail à Verviers.

4. OBSERVATION

Il ressort de l'audition que l'hyper-centre de Verviers est en difficulté depuis plusieurs années et que les inondations de juillet 2021 ont accentué son déclin commercial. Le représentant de la commune a indiqué qu'une réflexion était en cours au niveau de la ville concernant la localisation des achats semi-courants légers (et, particulièrement, l'équipement de la personne) à Verviers, l'idée étant de réduire leur implantation dans les espaces périurbains au profit du centre.



Bernadette Merenne,
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce