

AVIS n° 38

Demande de permis intégré pour l'implantation,
dans un bâtiment existant, d'un commerce d'une
SCN supérieure à 2.500 m² à Verviers

Avis adopté le 6/03/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Willems Bois SRL
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 9/02/2024
- *Date d'examen du projet :* 28/02/2024
- *Audition :* 28/02/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 6/03/2024

Projet :

- *Localisation :* Avenue du Parc, 37 4800 Verviers (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique industrielle
- *Situation au SDC :* Zone d'activité économique à vocation périphérique
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Verviers
Bassin : Verviers pour les achats semi-courants lourds
(équilibre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Déplacement du magasin Willems Bois actuellement situé rue Robert Centner, 18 à Verviers vers un bâtiment précédemment occupé par Trendy Food rue du Parc 37 à Petit Rechain. Le projet comprend la démolition de bureaux et la reconstruction d'un espace show-room/brico/comptoir.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.38.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/VES079/2023-0126
- *Réf. SPW Territoire :* F0216/63079/PIC/2023/2/32252/AP/lh

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 l'implantation, dans un bâtiment existant, d'un commerce d'une SCN supérieure 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

L'offre commerciale de Willems Bois est déjà représentée à Verviers. Il s'agit de la déplacer en vue d'améliorer et de diversifier les prestations de l'entreprise. De plus, le dossier indique que l'enseigne sera complémentaire avec les activités en place à proximité.

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

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

Le projet s'implante dans le bassin de consommation de Verviers pour les achats semi-courants lourds lequel présente une situation d'équilibre au SRDC. La nature spécifique du commerce et des activités développées sur le site (transformation et usinage du bois, etc.) implique qu'il n'aura pas de conséquence sur le centre-ville de Verviers. De plus, Willems Bois occupera un bâtiment qui était dédié à une activité économique. Il conviendra cependant d'être attentif à la réaffectation du bâtiment qui sera quitté.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et 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

L'entreprise Willems Bois s'implantera dans un environnement composé d'entreprises spécialisées en produits lourds et dans un bâtiment qui avait déjà une vocation économique commerciale (grossiste alimentaire). De plus, outre le commerce, d'autres activités seront exercées et développées sur le site (production, atelier de découpe et de transformation du bois, stockage, plate-forme logistique, etc.). Enfin, la localisation du projet dans un parc d'activités économiques est adéquate vu la nature de l'activité (type de commerce, atelier, taille nécessaire).

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

L'entreprise Willems Bois déploiera un commerce de bois (bardage, isolation, porte, parquet, terrasse, parachèvement, quincaillerie) complémentaire aux activités qui seront exercées ou développées sur le site (atelier de production et de fabrication, usinage du bois, stockage, plate-forme logistique, etc.). En d'autres termes, les mètres carrés commerciaux seront dédiés à l'exposition de produits finis issus de la fabrication de produits réalisés sur le site. Il s'agit de montrer aux clients des illustrations de produits finis fabriqués sur place et qui seront placés par des professionnels. Il ressort d'ailleurs de l'audition que 85 % des clients sont des professionnels.

De plus, Willems Bois occupera et réhabilitera un bâtiment vide vieillissant ce qui permet d'éviter la création d'une friche. Il n'y a dès lors pas de dispersion du bâti ni d'artificialisation de nouvelles terres.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet permettra de pérenniser les emplois actuellement exercés sur le site mais également d'en créer une quinzaine d'ici cinq ans.

L'Observatoire du commerce conclut 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

a) La mobilité durable

Le projet, qui est localisé à proximité d'un nœud autoroutier, est facilement accessible en voiture. De plus, la nature des activités qui seront développées sur le site est peu propice aux déplacements doux ce qui implique que, selon l'Observatoire du commerce, l'application de ce sous-critère au cas d'espèce n'est pas pertinente.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Willems Bois a pour objectif de s'implanter dans un parc d'activités économiques ainsi que dans un bâtiment existant. Ceux-ci bénéficient des infrastructures nécessaires à leur accessibilité. Il y a un parking de 147 emplacements et l'endroit est desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induit pas la réalisation d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet consiste au déplacement d'une entreprise qui est en place à Verviers depuis plusieurs décennies, celle-ci demeurant au sein de l'entité verviétoise. L'Observatoire estime que la localisation proposée est adéquate. Effectivement, l'entreprise a pour objectif de continuer l'activité actuelle (commerce du bois, bardage, isolation, porte, parquet, terrasse, parachèvement, quincaillerie) et de créer une plate-forme logistique ainsi que d'augmenter la capacité de stockage. Le dossier indique qu'il est également prévu un atelier de découpe et de transformation du bois, les mètres carrés commerciaux étant dédiés à l'exposition de produits finis. Il ressort également de l'audition que le commerce est orienté à 85 % vers des professionnels qui placeront les produits fabriqués par Willems Bois. De plus, l'entreprise s'implante dans un bâtiment vacant et vieillissant ce qui permet d'éviter la création d'une friche, l'artificialisation de nouvelles terres ou encore la dispersion du bâti. 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 l'implantation, dans un bâtiment existant, d'un commerce d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Verviers.

3. OBSERVATION

Il ressort de l'audition que le demandeur a acheté de bonne foi le bien à une intercommunale de développement économique alors que ledit bien est situé dans un périmètre de reconnaissance économique. Selon l'Observatoire, il y a lieu que le vendeur procure les informations claires, précises et irréfutables sur l'acceptabilité du projet préalablement à l'achat compte tenu de l'investissement supporté par l'acheteur.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce