

AVIS n° 74

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Verviers

Avis adopté le 13/06/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Depairon Bâti
- *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 :* 17/05/2024
- *Date d'examen du projet :* 12/06/2024
- *Audition :* 12/06/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 13/06/2024

Projet :

- *Localisation :* Rue de Limbourg, 65-67 4800 Verviers (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat de deuxième couronne
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Verviers
Bassin : Verviers pour les achats courants (sous offre) et semi-courants légers (suroffre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Reconversion d'un bâtiment industriel en la création d'un atelier, de bureaux et d'un ensemble commercial de 3 cellules réparties comme suit :

- vêtements, chaussures et accessoires de travail pour les employés de différents secteurs (312 m²) ;
- solderie c'est-à-dire le déstockage du magasin (370 m²) ;
- produits éco-responsables, zéro déchet, décoratifs et de la vie quotidienne (120 m²).

Le site a été inondé en juillet 2021.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.74.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/VES079/2024-0034
- *Réf. SPW Territoire :* F0216/63079/PC/2024.1/34007/AP
- *Réf. Commune :* 2024PI0001-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 la création d'un ensemble commercial 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 site comprend un showroom proposant une offre spécialisée (vêtements, chaussures et accessoires de travail pour les employés de différents secteurs). Une seconde cellule est dédiée à un espace solderie (invendus, fin de collection, seconde main) pour ces articles. Enfin, il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que la troisième cellule sera dédiée au magasin Poyete. Elle permettra d'élargir l'offre d'articles actuellement proposés et ce, dans un espace restreint à l'intérieur du showroom existant, et d'inclure une gamme attenante à la vie quotidienne en plus de la gamme liée au tertiaire déjà en place. L'assortiment proposé dans le magasin physique est complété par une offre en ligne.

L'Observatoire du commerce constate que l'offre proposée est d'une part, spécialisée et, d'autre part, diversifiée. Il estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet est situé dans la partie est de Verviers qui est peu pourvue de commerces. Il permettra de combler une sous offre locale en procurant une offre en produits locaux et écoresponsables dans un quartier qui propose peu de possibilités d'achats semi-courants légers. Par ailleurs, les articles proposés sont spécialisés (équipements de travail, produits éco-responsables). L'Observatoire du commerce constate enfin que le formulaire Logic indique une fréquentation de 10.000 visiteurs annuels.

L'Observatoire du commerce estime 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 implique une surface commerciale nette de 802 m² au total. Le site est industriel (blanchisserie industrielle Depairon), le commerce étant complémentaire à ces activités. Il ressort du formulaire Logic ainsi que de l'audition que le projet permettra d'assurer un peu plus de mixité fonctionnelle et d'insuffler de l'attractivité dans un quartier en souffrance.

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

Le projet s'insère en zone d'habitat au plan de secteur, laquelle admet l'implantation d'activités de distribution. De plus l'environnement est urbanisé et il s'agit de reconverter un bâtiment à l'abandon tout en conservant ses caractéristiques architecturales industrielles. Il n'y a dès lors pas d'artificialisation de nouvelles terres. Enfin, comme l'indique le dossier, le développement du projet permet le redéveloppement d'un quartier qui a été lourdement impacté par les inondations de juillet 2021.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

L'entreprise Depairon est ancrée à Verviers depuis le XIXe siècle et s'est développée pour atteindre les 160 travailleurs pour la fonction industrielle. Le projet commercial - consistant essentiellement en une réorganisation de l'offre existante avec un léger accroissement - n'induit pas l'engagement direct de travailleurs mais le formulaire Logic indique cependant qu'une dizaine d'emplois est envisagée à terme.

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort de l'audition que l'essentiel du personnel est engagé à temps plein, les emplois à temps partiel consistant en des exceptions. Il ressort également du dossier ainsi que de l'audition que l'entreprise porte une attention particulière à la qualité des espaces de travail ainsi qu'au bien être des travailleurs afin d'assurer la durabilité des emplois.

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

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est localisé le long d'un axe de passage (N61, rue de Limbourg) permettant de rejoindre le centre de Verviers par le sud. Le dossier indique que les lieux sont desservis par les transports en commun et que la rue de Limbourg présente ponctuellement des aménagements pour les cyclistes. L'accessibilité vélo est favorisée par la topographie des lieux (pas de relief). La N61 est pourvue de trottoirs et le site est desservi par le bus.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un environnement urbanisé. Il dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. L'accroissement du trafic routier sera peu significatif, le projet consistant en une réorganisation des commerces avec une diversification de l'offre et un léger accroissement de celle-ci pour la partie « Poyete ». Le dossier indique qu'un parking est disponible en intérieur d'îlot avec des places pour voitures et vélos à disposition pour les employés et les clients. Les activités proposent des produits différents ainsi que des horaires distincts ce qui permet d'étaler la fréquentation sur site. Enfin, l'endroit est desservi par les transports en commun.

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

2.2. Évaluation globale

Le projet consiste en une réorganisation et une optimisation des espaces. Il permet une clarification des enseignes plutôt qu'un accroissement des mètres carrés commerciaux. Il permet d'identifier une enseigne présente dans un espace existant en vue de l'isoler dans un local distinct tout en diversifiant son offre. Les autres activités commerciales seront réorganisées (commerce de vêtements et chaussures de travail, solderie). Le projet permet d'insuffler un renouveau dans une zone en souffrance qui a été touchée par les inondations de 2021. 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 création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Verviers.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce