

## AVIS n° 81

---

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Herve

Avis adopté le 10/07/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Immo Beaufays SPRL
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciale et Fonctionnaire délégué (périmètre de reconnaissance économique)

### 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 :* 19/06/2024
- *Date d'examen du projet :* 3/07/2024
- *Audition :* 3/07/2024  
Demandeur : Représenté  
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 10/07/2024

### Projet :

- *Localisation :* Rue de Herve, 102 4651 Herve (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Herve pour les achats courants (suroffre) et Verviers pour les achats semi-courants lourds (équilibre)  
Nodule : Rue de Herve (nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd)

### Brève description du projet et de son contexte :

Démolition d'un chancre et construction d'un petit ensemble commercial composé des enseignes Al'Binète (400 m<sup>2</sup> de SCN) et Poils&Plumes (420 m<sup>2</sup> de SCN) au sein d'un immeuble mixte.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.81.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/HEE035/2024-0059
- *Réf. SPW Territoire :* F0216/63035/PIC/2024.4/34637/AP/ap

## 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 création d’un ensemble commercial d’une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Herve 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 projet permet l’arrivée de deux nouveaux prestataires de service sur la commune de Herve. D’une part, une enseigne alimentaire locale spécialisée dans le bio et procurant une offre complémentaire à celle des supermarchés traditionnels. D’autre part, une animalerie, type de commerce non représenté sur le territoire de Herve.

Ainsi, l’Observatoire du commerce estime que l’un des objectifs de ce sous-critère qui vise à favoriser l’accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d’une offre commerciale plus variée parmi les différents types d’achats est rencontré. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

##### b) Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité

Le projet s’insère dans un nodule commercial. Il ressort du dossier administratif qu’il aura une portée d’ordre supra-local. La zone de chalandise représente environ 105.000 habitants. En outre, la ville de Herve présente une croissance démographique linéaire. Enfin, l’offre proposée est spécialisée.

L’Observatoire du commerce conclut que le projet n’entraînera pas 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*

Le projet s’insère le long d’un axe structurant comprenant des commerces ainsi que des habitations. Des activités économiques (PME, entreprises) se développent à l’arrière du site. L’Observatoire du commerce estime que le projet ne constitue pas un développement intensif du commerce (2 cellules de 400 m<sup>2</sup> de SCN environ) dans un milieu monofonctionnel de nature à engendrer un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat. Il 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 projet est adéquat avec le plan de secteur car localisé en zone d’activité économique mixte dans laquelle l’activité de distribution est admise en application de l’article D.II.29 du Code du Développement territorial. Il est localisé dans une centralité villageoise au schéma de développement du territoire (SDT). De plus, les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules spécialisés en équipement lourd sont respectées (l’équipement lourd est conservé grâce à l’animalerie, il n’y a pas de léger dans le projet). En outre, le projet permet d’éradiquer une friche qui est en place depuis des décennies et qui est particulièrement visible car localisée à front de voirie. Il n’y aura pas d’artificialisation du sol ni de dispersion du bâti.

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

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d’emploi*

Le projet permet la création nette de 13 emplois puisqu’il s’agit de nouveaux commerces et non de transferts. L’Observatoire du commerce s’étonne cependant de l’emploi prévu chez Poils & Plumes et présentant un régime hebdomadaire de 12 heures. Quoiqu’il en soit, il 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**

#### *a) La mobilité durable*

Le projet présente une accessibilité multimodale (voiture via la N3 qui est un axe majeur reliant Liège à Aix-la-Chapelle, marche grâce aux trottoirs rehaussés, transports en commun, vélo via le Ravel), ce qui conduit l’Observatoire du commerce à conclure que ce sous-critère est respecté.

#### *b) L’accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s’insère dans un environnement urbanisé. Il s’agit de remplacer une friche avec une vétusté de plus de 30 ans par un nouveau bâtiment. L’endroit bénéficie des infrastructures nécessaires à l’accessibilité du projet, celui-ci étant implanté le long d’une nationale (N3). Il ressort du dossier administratif que les commerces envisagés fonctionnent avec une fréquence de passage moins élevée que celle des supermarchés traditionnels.

## 2.2. Évaluation globale

---

L’Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l’opportunité générale du projet au regard de ses compétences. Effectivement, il s’agit de reconvertir une friche visible à partir de l’espace rue et qui est en place depuis plusieurs décennies en y installant deux commerces spécialisés. Le projet se situe dans un nodule commercial. De plus, les outils d’aménagement du territoire et de développement commercial sont respectés. Il n’y aura pas d’artificialisation de terres vierges ni de dispersion du bâti.

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 m<sup>2</sup> à Herve.



Jean Jungling,  
Président de l’Observatoire du commerce