

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.92
SH/CRI
Le 18 avril 2017

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature des activités de commerce de détail à Seraing

Régularisation de l'implantation d'un commerce de meubles à la place d'un magasin Zeeman dans une cellule existante (SCN 683 m²)

Brève description du projet

Projet: Il s'agit d'implanter un magasin de meubles dans une cellule vide. Cette dernière était préalablement exploitée par l'enseigne Zeeman. Le magasin Plaisirs Meubles a pour objet social : l'achat, la vente, la production, la fabrication, la restauration, la transformation, le garnissage, le placement, l'importation, l'exportation et le commerce d'objets destinés à l'aménagement de la maison (intérieur et extérieur).

Localisation: Place du Pairay, 2 4100 Seraing (Province de Liège)

Situation au plan de secteur: zone d'habitat

Situation au SRDC: Le projet est localisé dans le nodule du Pairay qui est classé comme nodule de centre secondaire d'agglomération par le SRDC. Ce nodule est situé dans la commune de Seraing laquelle est reprise dans l'agglomération de Liège. Le projet prévoit des achats de type semi-courant lourd, la commune de Seraing se situe dans le bassin de consommation de Liège pour ce type d'achat, lequel présente, selon le SRDC une situation de forte sous-offre. Enfin, Seraing consiste en un sous-bassin de consommation.

Demandeur: Place du Pairay, 2 4100 Seraing (Province de Liège)

Contexte de l'avis

Saisine: Commune de Seraing

Référence légale: Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier: 27 mars 2017

Échéance du délai de remise d'avis: 25 avril 2017

Autorité compétente: Collège communal de Seraing

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour la régularisation de la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule existante transmise par la commune de Seraing au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 27 mars 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 avril 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition du demandeur et du conseil de celui-ci a eu lieu ce même jour ; que la commune de Seraing y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas présentée ;

Considérant que le projet vise à implanter un magasin de meubles dont une partie de la promotion et de la vente se fait par Internet et les réseaux sociaux ; qu'il apparaît à la consultation de ceux-ci que le magasin est en réalité ouvert depuis environ un an ; que dès lors il s'agit de procéder à une régularisation ; que cet aspect n'a pas été signalé par le demandeur et son conseil lors de l'audition ; que l'Observatoire du commerce entend se prononcer sur l'objet de la demande indépendamment de la politique du fait accompli ;

Considérant que le projet se situe dans le nodule commercial du Pairay qui est classé comme nodule de centre secondaire d'agglomération par le SRDC ; que le SRDC établit les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Centre commerçant traditionnel généraliste, localisé en milieu urbain très dense, doté d'une bonne accessibilité en transport en commun, caractérisé par une dynamique faible (taux de vacance élevé et part de grandes enseignes faible)	<p>Pour conserver leur fonction structurante et assurer une mixité des fonctions au sein des centres urbains, une intervention publique ciblée est nécessaire :</p> <p>A l'externe – Éviter la concurrence suite au développement d'un « nodule de soutien d'agglomération » ou d'un « nodule spécialisé équipement léger »</p> <p>A l'interne – Réaliser une investigation détaillée afin de dégager des pistes d'actions de relance de l'activité commerciale</p>

Considérant que l'objet de la demande se situe dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC à savoir l'agglomération liégeoise ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour cette agglomération :

- « *Maintenir voire renforcer l'attractivité du centre principal afin de conserver la compétitivité de l'agglomération à l'échelle suprarégionale. Cela passe par une mise à jour constante du centre via notamment une récurrence dans les projets immobiliers d'envergure (possibilités de rénovation des galeries Opéra, projet Grand Poste ...)* ;
- *Pas de nécessité de développer de nouveaux nodules de type « alimentaire » ;*
- *Permettre le renouvellement et la rénovation des équipements au sein des nodules de type « soutien d'agglomération » (Rocourt, Basse Campagne et Bonnelles) et de type « spécialisé dans l'équipement léger » ;*
- *Conserver voire renforcer la spécialisation des nodules de type « spécialisé dans l'équipement lourd » ;*
- *A moyen terme, l'agglomération de Liège n'a pas besoin de nouveaux nodules non spécialisés ».*

Considérant qu'il ressort encore du SRDC que la commune de Seraing se situe dans le bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants lourds ; que ledit schéma indique que le bassin de Liège présente une situation de forte sous-offre pour ce type d'achat ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Il s'agit de régulariser l'implantation d'un magasin de meubles situé dans le nodule du Pairay qui constitue l'ancien pôle commercial de la commune de Seraing.

L'Observatoire constate, à l'examen du dossier administratif, que le magasin en question est proche de toutes les commodités (bus, accès routier, parking) et qu'il est implanté dans le tissu urbain lequel comporte commerces, habitations et services. Par ailleurs, il ne s'agit pas de créer de nouveaux mètres carrés commerciaux puisqu'il s'agit de réaffecter une surface qui était auparavant occupée par un Zeeman. Enfin, il faut souligner la particularité de l'offre d'achat qui est envisagée pour un centre urbain puisque le magasin propose des produits de type semi-courant lourd que l'on retrouve traditionnellement en périphérie.

En outre, l'Observatoire a connaissance d'un projet de mise en piétonnier de la place Pairay. Le magasin de meubles concerné par la demande pourrait s'y insérer adéquatement dans la mesure où il dispose de deux accès, l'un place du Pairay et l'autre, rue Chapuis qui sera utilisé pour les livraisons.

Enfin, l'objet de la demande ne compromet pas les recommandations qu'effectue le SRDC pour les nodules de centre secondaire d'agglomération et pour l'agglomération liégeoise.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Le projet sera de nature à améliorer la mixité de l'offre commerciale puisque l'approvisionnement proposé est peu présent dans cette partie de l'agglomération. Il ressort en outre du formulaire de demande de permis que le Pairay n'est composé que de 6 % de commerces offrant de la vente de marchandises de type semi-courant lourd. Par ailleurs, l'enseigne proposée est exploitée par un indépendant qui travaille sur un nouveau concept alliant publicité, exposition, stockage et vente par Internet et les réseaux sociaux.

Par conséquent, l'Observatoire du commerce estime que l'objet de la demande respecte l'objectif de ce sous-critère qui consiste, entre autres, « à favoriser l'accès au marché à des nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce, parmi les différents types d'achat (courants, semi-courants légers ou semi-courants lourds) »¹.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le créneau dans lequel s'inscrit « Plaisirs Meubles » est neuf et récent (produits relevant d'achats de type semi-courant lourd vendus via notamment des publicités diffusées sur Internet). Il est peu représenté et partant, n'est pas de nature à entraîner une situation d'extrême suroffre. En outre, on retrouve, d'une manière générale, ce type de produits en périphérie et non dans un tissu bâti dense comme c'est le cas en l'espèce. Enfin, il ressort du SRDC que le bassin de consommation de Liège présente une situation de forte sous-offre pour ce type d'achats.

L'Observatoire du commerce estime que l'implantation d'un magasin de meubles à l'endroit concerné n'est pas susceptible d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité. En outre, il s'inscrit dans l'objectif de ce sous-critère que vise, notamment, « à promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour un certain type d'achat »².

L'Observatoire du commerce considère que le projet rencontre ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

- Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

« Plaisirs Meubles » s'est implanté dans une cellule précédemment dédiée à la vente, notamment d'équipement de la personne (ex-Zeeman). Il se situe dans un contexte urbanisé, caractérisé par la présence d'habitations, de petits commerces de proximité et de services (pharmacie, police). Ainsi, le magasin ne s'insère pas dans un milieu monofonctionnel mais participe plutôt à la mixité de celui-ci.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet respecte ce sous-critère.

¹ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, Vade-mecum, *Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, page 83.

² Idem.

- *L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain*

Ce sous-critère vise, selon le vade-mecum, « à garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique [et] à optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive du bâti »³. Le document précise également que « l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.) »⁴.

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur et est, partant, conforme à l'affectation du sol déterminée par le Gouvernement pour autant que la destination de la zone ne soit pas mise en péril et que l'activité soit compatible avec le voisinage. Le projet s'insère dans l'ancien pôle commercial principal de Seraing, lequel est en proie à certaines difficultés.

Selon l'Observatoire du commerce, l'objet de la demande est conforme aux principes de centralité et de mixité des fonctions prônés par le SDER. Enfin, le magasin a permis de réoccuper un espace laissé vacant, selon les éléments figurant dans le dossier, depuis plusieurs mois. Il s'agit, selon l'Observatoire, d'un aspect positif de la demande dans la mesure où les cellules vides dans des endroits fragilisés sont source de difficultés (insécurité, désertification, saleté, etc.).

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

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Le magasin est exploité par le demandeur de permis qui est indépendant. Il travaille en collaboration avec son épouse. Il ressort en outre de l'audition que des emplois supplémentaires pourraient être créés notamment pour assurer le service livraison (gratuit sous certaines conditions). Il ressort du formulaire de demande de permis que, si l'évolution du magasin le permet, un total de 5 emplois à temps plein devrait voir le jour en plus des deux gérants.

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

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

Il ressort du dossier administratif que le commerce présent sur le site entend offrir une qualité d'emploi comparable à celle que l'on rencontre dans des commerces similaires. Par ailleurs actuellement, le magasin est exploité par les gérants qui souhaitent évidemment pérenniser leur activité et rester durablement sur le territoire de la commune de Seraing.

Le projet respecte, selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère.

³ Idem.

⁴ Idem.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Selon le vade-mecum, « ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de : favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services [et] de promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun. Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux »⁵.

Le projet s'insère à proximité d'habitations. Il est aisément accessible par une multitude de moyens de transports (7 lignes de bus, voiture, facilité de circuler à pieds). En outre, le concept vise à attirer les chalands via des publicités et des vidéos diffusées sur Internet. Les clients potentiels sont amenés à se déplacer, éventuellement (puisque les produits sont également vendus par Internet), au magasin afin d'examiner les marchandises. Il ressort de l'audition que la clientèle passera un temps réduit au magasin et qu'une partie de celle-ci pourrait y venir par des modes de transports doux (livraison gratuite dans certains cas).

Au vu des éléments établis ci-dessus, le projet respecte ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

La cellule commerciale est existante. Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à une bonne accessibilité en voiture mais également en bus. Il ressort du dossier administratif qu'il y a une offre de parking public à proximité du site. Par ailleurs, dans la mesure où il s'agit de réoccuper une cellule existante, dans un contexte déjà urbanisé, aucun aménagement supplémentaire ne devra être réalisé. Enfin, l'offre d'achat proposée (semi-courant lourd) est susceptible de limiter la rotation des véhicules dans la zone par rapport au commerce précédemment établi dans les lieux (en partie équipement de la personne). En outre, les livraisons de marchandises du magasin s'effectueront par la rue Chapuis et non par la place du Pairay. Ainsi, l'objet de la demande n'est pas (ou peu) de nature à impacter le charroi de la place du Pairay.

L'Observatoire du commerce estime que, globalement, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la législation constate que l'ensemble de ceux-ci est favorablement rencontré. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale **positive** sur l'objet de la demande. .

⁵ SPW, Vade-mecum, *Op. cit.*, p. 86.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de la demande. Il a également émis une évaluation globale positive du projet. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne la modification importante de la nature des activités commerciales (meubles à la place de semi-courant léger) à Seraing.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce