

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.442

JH/crj

Réf. DGO6: DIC/BEG013/PI/2018-0184

Réf. DGO4: 4/PIC/2018/14

Le 17 octobre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce de meubles à Beauraing

Projet de déménagement et d'extension d'un commerce de meubles d'une surface inférieure à 2.500 m²

Breve description du projet

La présente demande d'autorisation socio-économique concerne le déplacement avec extension d'un magasin de meubles (Meubles et Literie Thiry) depuis la rue de Rochefort, 83 à Beauraing vers le numéro 239/241 du même axe. La RN 911 est l'un des deux axes principaux de la ville.

Le projet se réalise dans un immeuble existant qui accueillait un magasin de Carrelage.

L'exploitant, Monsieur Thiry, a racheté l'immeuble qui sera profondément rénové, agrandi et embelli afin d'accueillir son activité « rajeunie ».

En effet, c'est dans un souci de pérennité de son entreprise que le commerçant a décidé de consentir à ces investissements. Ce dernier exploite actuellement son magasin sur 800 m² de vente (location), ce qui ne lui permet pas d'exposer le mobilier qu'il vend par ailleurs sur catalogue.

Le nouveau projet prévoit un espace de « Showroom » et shop sur une superficie de 2.404 m², ce qui permettra de répondre aux attentes de sa clientèle, à savoir présenter ses produits.

L'investissement pour la rénovation et l'extension de la cellule est estimé à 1.000.000 euros.

Localisation : Rue de Rochefort 239/241 à Beauraing

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique industrielle

Situation au SRDC :

D'après le formulaire Logic, le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants lourds. Il se situe dans le bassin de consommation de Beauraing en situation de suroffre pour ce type d'achat.

D'après le formulaire « Logic », le projet se localise hors nodule commercial.

Demandeur : Meubles et Literie Thiry sprl

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	21 septembre 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	20 octobre 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Collège communal de Liège

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, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce 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 intégré pour l'implantation d'un commerce de meubles d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Beauraing transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 4 octobre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 17 octobre 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été invité pour présenter le projet ; que la commune de Beauraing a été invitée mais a demandé de l'excuser ; que la commune de Beauraing a transmis à l'Observatoire du commerce préalablement à sa réunion sa délibération relative à ce projet ;

Considérant que le projet concerne le déménagement avec extension d'un commerce de meubles le long de la rue de Rochefort à Beauraing ; que la surface commerciale nette du projet sera portée à 2.404 m² ;

Considérant que le projet se localise à Beauraing ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Beauraing au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats semi-courants lourds ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation de suroffre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet localisé hors nodule commercial ;

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

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de déplacer avec extension le commerce de meubles Thiry à Beauraing tel que prévu par le projet. Il comprend que l'extension répond à une demande de la clientèle et qu'elle n'est pas envisageable sur le site actuellement exploité.

L'Observatoire du commerce considère que la mixité commerciale à Beauraing sera peu impactée dans la mesure où l'offre commerciale existe déjà. Au niveau de la politique sociale, le projet permet de pérenniser une activité économique existante et de doubler l'effectif actuel.

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 consiste à déménager un commerce de meubles afin de l'agrandir à Beauraing. Le déplacement s'effectuerait le long de la rue de Rochefort.

L'Observatoire du commerce comprend de l'audition du représentant du demandeur que l'offre commerciale existe déjà et que la nouvelle implantation permettra notamment d'accueillir les chalands dans de meilleures conditions. En termes de mixité commerciale, le projet ne sera dès lors guère impactant. L'Observatoire du commerce constate d'ailleurs que le demandeur s'installera dans un ancien commerce déjà dédié à des biens pondéreux (carrelages).

Le projet permettra au final de proposer toute l'étendue de l'offre « catalogue » du commerce « Meubles Thiry » au sein d'un bâtiment ce qui sera bénéfique pour les clients.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants lourds. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Beauraing en situation de suroffre pour ces achats.

Passé ce constat, l'Observatoire du commerce constate que l'offre commerciale du projet est déjà existante à Beauraing. Le projet, bien que d'une plus grande ampleur, ne devrait donc pas déséquilibrer l'offre commerciale globale dans ce secteur.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur ce qui est contraire à la législation en vigueur.

Toutefois, dans les faits, force est de constater que cette zone est déjà marquée par la présence d'activité de commerce de détail tel que Brico et le magasin de carrelages, objet de la présente demande de permis.

Par ailleurs, la commune de Beauraing précise qu'une révision de plan de secteur est envisagée sur cette zone pour transformer la zone industrielle en zone d'activité économique mixte et ainsi correspondre à la réalité du terrain.

Toujours est-il que le représentant du demandeur a informé l'Observatoire du commerce lors de son audition qu'il avait introduit une dérogation motivée au plan de secteur tel que prévu par le CoDT.

En termes de mixité fonctionnelle, le projet s'implantera donc dans une zone exclusivement dédiée aux activités économiques et de distribution « lourde ».

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que le projet permettra de tendre vers un équilibre harmonieux entre la fonction commerciale et les autres fonctions intrinsèques au bon fonctionnement de la ville de Beauraing.

Ce sous-critère est donc rencontré.

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

L'Observatoire du commerce estime que le projet se localise dans un lieu adéquat au regard du développement territorial de Beauraing. Le déménagement s'opère sur le même axe, la rue de Rochefort. L'Observatoire note que le site actuellement exploité, bien que situé dans le continuum bâti de la ville, est déjà localisé en périphérie est du centre-ville.

Au niveau de la stratégie territoriale locale, le projet semble en adéquation avec les options retenues dans le schéma de développement local. Cet aspect est d'ailleurs confirmé par les autorités communales dans leur argumentaire : « *Le projet s'implante en lieu et place d'une autre enseigne (magasin de carrelages) et ne rompt pas l'équilibre entre les fonctions car aucune habitation n'est présente dans le périmètre proche, uniquement des enseignes commerciales et autres...* ».

Enfin, le site actuellement exploité est loué. Il est idéalement situé et sera vraisemblablement reloué par son propriétaire après réalisation du projet.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Beauraing. Ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En termes d'emploi, le projet a pour première ambition de pérenniser l'activité et ainsi maintenir le personnel actuel, à savoir 3 personnes.

Du fait de l'agrandissement, le représentant du demandeur a expliqué que ce nombre serait doublé.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'enseigne Thiry existe depuis plus de 20 ans. Cette enseigne est bien connue par les chaland, elle est beaurinoise et est gérée par une famille beaurinoise. Comme écrit ci-dessus, le projet a pour ambition de pérenniser une activité existante.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet s'implante le long d'une voirie régionale menant à l'autoroute E411. Cette voirie accueille des enseignes alimentaires et des commerces variés tout le long. Le cœur de la ville se localise à 2 kilomètres. Une piste cyclable longe cette voirie. Des arrêts de bus se trouvent le long de la rue de Rochefort.

Il semble donc possible d'accéder au site du projet par des moyens autres que la seule voiture individuelle.

Toutefois, l'Observatoire du commerce estime que la typologie des articles proposés à la vente n'est pas spécifiquement adaptée à une consommation sans déplacement en voiture. Il s'agit par ailleurs d'un magasin dit de destination dans le segment d'achats semi-courants lourds.

Au vu de ces différents éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet se situe à 2 kilomètres du centre de Beauraing, dans un linéaire commercial et d'activités économiques.

Les aménagements routiers actuels permettent tous les mouvements de véhicules depuis, et vers le site.

La taille et la nature de l'extension ne devrait pas générer une croissance problématique du trafic vers le site. Le parking est de taille suffisante, en rapport avec la typologie d'achats « lourds ». Il suffit largement aux besoins des activités du site.

Le projet est parfaitement compatible avec une situation existante qui fonctionne sans occasionner de charges à la collectivité.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est bonne et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont rencontrés et émet une évaluation globale positive du projet de déménagement avec extension d'un magasin de meubles à Beauraing.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur le déménagement avec extension d'un commerce à Beauraing.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce