

## AVIS n° 18

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Saint-Georges-sur-Meuse

Avis adopté le 26/02/2019

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Reconnaissance et extension d'un ensemble commercial – Agrandissement d'Espace Mode et création d'une unité commerciale supplémentaire avec zone de stockage
<u>Localisation :</u>	Compagne du Moulin, 1/3 à Saint-Georges-sur-Meuse
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat à caractère rural et zone d'activités économiques mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule commercial « Saint-Georges – Chaussée verte » (nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd). Bassin de consommation de Liège pour les achats semi-courants légers et lourds (respectivement en situation d'équilibre et de forte sous offre)
<u>Demandeur :</u>	Valmax sprl

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	31/01/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	1/03/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Saint-Georges-sur-Meuse

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos références :</u>	OC.19.18.AV JH/crI
<u>DGO6 :</u>	DIC/SAE065/PI/2018-0235
<u>DGO4 :</u>	F0216/64065/PIC/2018.1/H48280

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'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Saint-Georges-sur-Meuse transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 31 janvier 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 février 2019 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Saint-Georges-sur-Meuse a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la reconnaissance d'un ensemble commercial existant dans les faits et son agrandissement ; que cet ensemble d'une SCN de 946 m<sup>2</sup> est actuellement composé de deux cellules : Espace Mode et Afflelou ; que l'unité Espace Mode souhaite s'étendre de 850 m<sup>2</sup> nets à 1.263 m<sup>2</sup> nets ; que l'opticien Afflelou conserverait sa SCN de 96 m<sup>2</sup> ; que l'ensemble commercial serait également étendu par la construction d'une unité commerciale supplémentaire dédiée à de l'équipement de la maison sur 228 m<sup>2</sup> nets ; que l'extension de l'ensemble commercial prévoit encore un espace de stockage qui ne serait pas dédié aux unités commerciales présentes ;

Considérant que le projet se localise à Saint-Georges-sur-Meuse ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Liège au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats semi-courants légers et lourds ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est respectivement en situation d'équilibre et de forte sous offre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé dans le nodule commercial « Saint-Georges – Chaussée verte » répertorié comme étant un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ;

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'OPPORTUNITE GENERALE**

Le projet vise à étendre un ensemble commercial existant en augmentant la SCN du commerce Espace Mode et en y ajoutant une nouvelle unité commerciale qui sera dédiée à l'équipement de la maison. Le projet vise par ailleurs à construire deux unités de stockage sur 264 m<sup>2</sup> qui ne seraient pas dédiées aux commerces présents sur le site du projet.

L'Observatoire du commerce comprend le besoin pour Espace Mode de s'étendre afin de pouvoir présenter l'entièreté de sa gamme de vêtements. Le commerce est existant et cette extension aura un impact socio-économique limité.

Par rapport à l'arrivée d'une cellule dédiée à l'équipement de la maison et aux deux unités de stockage, l'Observatoire du commerce est très réservé. Le projet ne paraît pas finalisé dans la mesure où l'enseigne n'est pas connue. Il n'est donc pas possible d'établir des données en termes d'emplois qui soient fiables. L'Observatoire du commerce s'interroge également sur l'opportunité de proposer de l'équipement de la maison à cet endroit.

Par ailleurs, eu égard au périmètre du projet, ces extensions vont complexifier l'organisation du site du projet.

L'Observatoire considère que les deux unités de stockage vont générer un trafic sans aucun lien avec les unités commerciales de l'ensemble commercial et peut-être demain abriter de nouveaux commerces.

Enfin, l'Observatoire du commerce estime que la mobilité générée par le projet n'est pas durable. Il semble également que la mobilité interne au sein du site ne soit pas optimale avec deux parkings séparés et sans liens.

En conclusion, l'Observatoire du commerce estime que l'extension de l'unité Espace Mode est opportune. Par contre, il juge que la création d'une cellule dédiée à l'équipement de la maison et des deux unités de stockage n'est pas opportune.

## **2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES**

### **2.1. La protection du consommateur**

#### **2.1.1. Favoriser la mixité commerciale**

Le projet vise à étendre un ensemble commercial existant en augmentant la SCN du commerce Espace Mode et en y ajoutant une nouvelle unité commerciale qui sera dédiée à l'équipement de la maison. Le projet vise par ailleurs à construire deux unités de stockage sur 264 m<sup>2</sup> qui ne seraient pas dédiées aux commerces présents sur le site du projet.

L'Observatoire du commerce comprend le besoin pour Espace Mode de s'étendre afin de pouvoir présenter l'entièreté de sa gamme de vêtements. Le commerce est existant et cette extension aura un impact socio-économique limité.

Concernant l'ajout d'une unité commerciale dédiée à l'équipement de la maison, l'Observatoire s'interroge sur la pertinence de proposer ce genre d'offre à cet endroit. Par ailleurs, il semble que ce volet du projet ne soit pas suffisamment abouti dans la mesure où l'audition du représentant du demandeur n'a pas permis d'apprendre quelle serait l'enseigne présente dans cette unité.

L'Observatoire du commerce est également très réservé par rapport à la plus-value de l'ajout de deux unités de stockage qui n'auront aucun lien avec les commerces présents sur le site du projet. On ne sait donc pas si ces deux unités serviront à des particuliers ou à des entreprises des environs. Rien n'est précisé à ce stade dans le dossier.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le volet dédié à l'extension de la cellule Espace Mode rencontre ce sous-critère. Par contre, il estime que l'ajout de deux unités de stockage et d'une cellule dédiée à l'équipement de la maison ne rencontre par ce sous-critère.

### **2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité**

Le projet propose une offre dans les achats semi-courants légers et lourds. Le projet dessert essentiellement la commune de Saint-Georges-sur-Meuse et les communes limitrophes.

L'offre commerciale restera sensiblement identique au niveau des achats semi-courants légers. Pour ce qui est des achats semi-courants lourds, bien que l'enseigne n'est pas connue, le SRDC renseigne que le projet se localise dans le bassin de consommation de Liège en situation de forte sous offre pour ces achats. L'Observatoire du commerce juge donc que le projet ne risque pas d'entraîner du rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

## **2.2. La protection de l'environnement urbain**

---

### **2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines**

Le projet s'implante en zone d'activités économiques mixte et en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. La partie du projet implantée en zone d'activités économiques mixte est conforme à la législation en vigueur.

S'agissant de la partie du projet implantée en zone d'habitat à caractère rural, l'Observatoire du commerce constate que toute cette zone est actuellement urbanisée à des fins essentiellement commerciales. La fonction résidentielle est toutefois présente, comme par exemple à l'étage des commerces visés par la présente demande de permis.

Les commerces sont aujourd'hui existants depuis un certain nombre d'années et la fonction commerciale est bien connue à cet endroit pour l'ensemble des chalands. L'Observatoire du commerce estime donc que le projet est compatible avec la zone d'habitat à caractère rural.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'entraînera pas de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

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

L'ensemble commercial visé par le projet est actuellement bien inséré dans les projets locaux de développement et dans la dynamique du modèle urbain de Saint-Georges-sur-Meuse. Comme écrit précédemment, l'Observatoire du commerce comprend le besoin pour Espace Mode de s'étendre afin de pouvoir présenter l'entièreté de sa gamme de vêtements. Le commerce est existant et cette extension devrait s'insérer adéquatement dans le quartier.

Par contre, l'Observatoire du commerce estime que l'extension visant une cellule dédiée à l'équipement de la personne et aux deux unités de stockage risque d'engendrer un gabarit de construction trop important pour la parcelle visée par le projet. L'Observatoire estime que l'organisation du site aujourd'hui n'est déjà pas optimale et qu'elle le sera encore moins avec cette extension.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que le volet dédié à l'extension de la cellule Espace Mode rencontre ce sous-critère. Par contre, il estime que l'ajout de deux unités de stockage et d'une cellule dédiée à l'équipement de la maison ne rencontre pas ce sous-critère.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

L'agrandissement du magasin Espace Mode permettra à l'enseigne d'employer 4 temps plein et 5 temps partiels.

Le dossier et l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que la cellule dédiée à l'équipement de la maison devrait permettre d'engager 3 temps plein et un temps partiel. Cette partie du projet n'est cependant pas finalisée dans la mesure où l'enseigne n'est pas connue. Il n'est donc pas possible d'établir des données précises en termes d'emplois qui soient fiables.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que le volet dédié à l'extension de la cellule Espace Mode rencontre ce sous-critère. Par contre, il estime que l'ajout de deux unités de stockage et d'une cellule dédiée à l'équipement de la maison ne rencontre pas ce sous-critère.

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

S'agissant d'Espace Mode, en plus d'augmenter le nombre d'employés, l'agrandissement du magasin et sa mise aux normes imposées par la stratégie commerciale de l'enseigne permettront à la commune de ne pas perdre les emplois actuels.

Pour ce qui est du commerce dédié à l'équipement de la maison, il n'existe à ce stade aucune garantie de durabilité et de qualité de l'emploi.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le volet dédié à l'extension de la cellule Espace Mode rencontre ce sous-critère. Par contre, il estime que l'ajout de deux unités de stockage et d'une cellule dédiée à l'équipement de la maison ne rencontre pas ce sous-critère.

## **2.4. La contribution à une mobilité durable**

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet est localisé au rond-point situé à l'intersection de la Chaussée verte et de la rue Campagne du Moulin. Cette localisation à proximité immédiate des entrées et sorties de l'autoroute E42 favorise de facto une accessibilité essentiellement dédiée à l'automobile.

Toutefois, un arrêt de bus TEC (Carrefour) est situé directement le long du site du projet. Celui-ci dessert les lignes :

- ✓ 85 Liège - Bierset - Stockay - Amay – Huy,
- ✓ 86 Jemeppe - Verlainne,
- ✓ 185 Chapon-Seraing - Verlainne - Stockay - Awirs -Flône,
- ✓ 245 Waremmes - Haneffe - Verlainne,
- ✓ 586 Verlainne -Fize-Fontaine -Chapon-Seraing - Verlainne.

Ces lignes de bus permettent de rejoindre différents points de l'agglomération de Liège, ainsi que plusieurs autres villes de Wallonie.

Par rapport à l'accessibilité piétonne et cyclable, l'Observatoire du commerce estime que celles-ci ne sont pas optimales de par la charge de trafic le long de la Chaussée verte et ce, tout spécifiquement aux heures de pointe et le samedi.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet propose une alternative crédible à l'utilisation exclusive de la voiture. La localisation du projet fait toutefois la part belle à l'utilisation de l'automobile pour se rendre sur place. L'Observatoire du commerce est donc réservé par rapport à ce sous-critère.

### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

En termes d'accessibilité, l'Observatoire du commerce constate que celle-ci est complexe. En effet, le projet propose deux parkings différents non reliés entre eux. Il y a donc un accès-sortie par parking. Si le dossier précise que le projet propose 80 places de parking, ce nombre est à diviser en 2 : 40 places à l'avant du site en bordure du rond-point et 40 places à l'arrière du site accessibles par une desserte latérale. Au final, l'Observatoire du commerce considère que la mobilité interne au sein du site est peu évidente et que l'accessibilité automobile au site du projet est à revoir.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est insatisfaisante et considère dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

### 3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

De manière générale, l'Observatoire du commerce estime que le critère relatif à la contribution à une mobilité durable n'est pas rencontré.

Pour la partie du projet dédiée à l'extension de la cellule Espace Mode, l'Observatoire du commerce considère que les 3 autres critères sont rencontrés et émet donc une évaluation favorable.

Par contre, s'agissant de l'ajout de deux unités de stockage et d'une cellule dédiée à l'équipement de la maison, l'Observatoire du commerce émet une évaluation défavorable. L'Observatoire du commerce estime que le projet ne paraît pas finalisé dans la mesure où l'enseigne n'est pas connue. Il n'est donc pas possible d'établir des données en termes d'emplois qui soient fiables. L'Observatoire du commerce s'interroge également sur l'opportunité de proposer de l'équipement de la maison à cet endroit. Par ailleurs, eu égard au périmètre du projet, ces extensions vont complexifier l'organisation du site du projet.

### 4. CONCLUSION

#### Partie du projet dédié à l'extension d'Espace Mode

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension du commerce à Saint-Georges-sur-Meuse.

#### Partie du projet dédié à l'ajout d'une cellule d'équipement de la maison et deux unités de stockage

Défavorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur l'extension des autres parties de l'ensemble commercial à Saint-Georges-sur-Meuse.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce