

AVIS n° 35

Demande de permis intégré pour la régularisation, le réaménagement et l'extension d'un commerce d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Thimister-Clermont

Avis adopté le 6/03/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Cézar Meubles
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 5/02/2024
- *Date d'examen du projet :* 28/02/2024
- *Audition :* 28/02/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 6/03/2024

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Charlemagne, 154 4890 Thimister-Clermont (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone agricole
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin: Verviers pour les achats semi-courants lourds (équilibre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Le volet commercial comprend :

- la régularisation d'un magasin de meubles de 4.280 m² qui ne dispose pas d'autorisation commerciale ;
- le réaménagement et agrandissement avec légère extension de la SCN d'un magasin de meubles (46 m²). Il n'y aura pas de modification aux étages existants.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.35.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/THTo89/2023-0137
- *Réf. SPW Territoire :* 2023 F0216/63089/PIC/1/32538/AP/lh
- *Réf. SPW Environnement :* 10010758/CHA.ama
- *Réf. Commune :* PI-2023/0001

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 régularisation d'un commerce d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Thimister-Clermont 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 consiste en la régularisation d'un magasin de meubles en place depuis des décennies. L'extension demandée est marginale (46 m²). La demande sera dès lors sans impact sur la mixité commerciale de la commune ou du bassin de consommation. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Verviers pour les achats semi-courants lourds lequel présente une situation d'équilibre au SRDC. Il ressort du dossier administratif que la zone de chalandise est étendue puisqu'elle comprend 149.000 habitants. Le demandeur précise lors de l'audition que le magasin recrute sa clientèle dans le « grand Liège ».

L'Observatoire du commerce souligne par ailleurs qu'il s'agit de procéder à la régularisation d'un magasin de meubles en activité depuis des décennies et ayant pignon sur rue dans la région. La demande, du fait de sa nature (lourd, régularisation), n'aura pas de conséquence sur l'approvisionnement de proximité.

L'Observatoire du commerce conclut 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 dans une plage agricole et dans un environnement très peu urbanisé. L'Observatoire du commerce soulève la spécificité de la demande à savoir qu'il s'agit de mettre en conformité, tout en étendant de manière marginale, un commerce qui est en place depuis des décennies. La régularisation et l'agrandissement ne conduiront pas au développement intensif de commerces dans un milieu monofonctionnel puisqu'il s'agit, d'une manière ponctuelle, de mettre le magasin en conformité.

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 est localisé en zone d'habitat au plan de secteur. Il ressort de l'audition que le commerce était préexistant à l'établissement du plan de secteur que celui-ci n'a malencontreusement pas pris en considération. L'Observatoire du commerce estime que le projet est admissible au regard de ce sous-critère compte tenu de l'historique du commerce, de l'amélioration qui sera procurée au bâtiment ainsi que de la nature de la demande (extension minimale d'un commerce en place n'induisant pas d'artificialisation des terres et dont la pérennité sera assurée grâce aux nouveaux aménagements). Ce sous-critère est dès lors respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le volet commercial de la demande indique que « *actuellement, le magasin emploie 4 personnes à temps plein et 3 personnes à temps partiel (...), pour un total de 7 emplois (...). Après réaménagement et agrandissement, le magasin emploiera 3 personnes à temps plein et 6 personnes à temps partiel (...) pour un total de 9 emplois* ».

L'Observatoire conclut, au vu de l'accroissement du nombre d'emplois pour 46 m² d'extension, 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

La zone de chalandise est vaste et, au vu de l'urbanisation résidentielle aux alentours du projet, les chalands se rendront essentiellement en voiture vers le site. L'Observatoire du commerce souligne que le commerce est spécialisé dans la vente de meubles (achats lourds) et que dès lors l'application de ce sous-critère au cas d'espèce n'est pas pertinente.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Il s'agit de régulariser un magasin en place depuis des décennies et de l'étendre. Le commerce bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité voiture (chaussée de Charlemagne), d'un parking de 50 places (des améliorations relatives au parcage sont d'ailleurs envisagées). Enfin, le site

n'est pas desservi par le bus mais la nature du projet n'est pas propice aux déplacements en transports en commun.

L'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induera pas la réalisation d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité et que dès lors ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Il ressort de l'audition que le commerce est en place depuis des décennies et antérieurement à l'établissement du plan de secteur (qui a malgré tout classé l'endroit en zone agricole) ainsi qu'à l'adoption de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales soumettant les commerces de détail à permis. La nature du projet (régularisation d'un commerce existant avec faible extension de la SCN) implique qu'il n'aura pas d'impact commercial, que la pérennité de l'activité est assurée et que le cadre bâti sera amélioré (réfection de la façade avant, rénovation des abords ainsi que du parking situé en façade latérale droite). 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 régularisation d'un commerce d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Thimister-Clermont.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce