

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.155

JH/CRi

Le 6 juillet 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à Malmedy

Projet de construction nouvelle d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette
supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste en la création d'un showroom de voiture d'occasion toutes marques, d'un showroom de voitures de marque Lexus et d'une brasserie contenant environ 80 couverts. Il est également prévu l'implantation de 4 appartements (2 de 2 chambres et 2 de 3 chambres). Ce projet prend place à côté d'un showroom Toyota existant repris dans l'ensemble commercial projeté.

Le projet requiert un permis intégré :

- ✓ Un permis d'implantation commerciale pour la construction nouvelle d'un ensemble commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² ;
- ✓ Un permis d'urbanisme pour la construction du bâtiment.

Localisation : Route de Waimes 94-96, 4960 Malmedy, Province de Liège.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat à caractère rural.

Situation au SRDC :

Le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants lourds. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Malmedy-Saint-Vith qui englobe 13 communes. Le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation de forte sur-offre pour les achats semi-courants lourds.

Logic renseigne que le projet se localise dans le nodule commercial de Baugnez, nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd.

Demandeur : NAG sa.

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.
<u>Date de réception du dossier</u> :	6 juin 2016
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	5 août 2016
<u>Autorités compétentes</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

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 la construction nouvelle d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Malmedy transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 6 juin 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 juillet 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur et de la commune a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un ensemble commercial dont la thématique est la vente d'automobiles d'une surface commerciale nette de 7.366 m² ;

Considérant que le projet se localise à Malmedy ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Malmedy-Saint-Vith qui englobe 13 communes pour les achats semi-courants lourds au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise encore que le bassin de consommation de Malmedy-Saint-Vith est en situation de forte sur-offre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que Logic renseigne que le projet se localise dans le nodule commercial de « Baugez », 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'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un ensemble commercial tel que prévu par le projet. Il estime que le projet est cohérent, bénéfique pour les consommateurs et qu'il respecte les orientations de développement de la commune de Malmedy.

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 vise à diversifier l'offre commerciale dans un secteur spécifique : l'automobile. Il propose la vente de véhicules haut standing avec Lexus mais également de véhicules d'occasion toutes marques. Le projet complète ainsi l'offre déjà présente dans le secteur automobile à Malmedy

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet tend à favoriser la mixité commerciale et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'implantation du projet permet de renforcer l'offre en achats semi-courants lourds et de diversifier l'offre dans le secteur automobile dans le nodule de « Baugez ».

L'Observatoire estime que le projet sera bénéfique pour tous les résidents et ne devrait dès lors pas entraîner de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. L'Observatoire 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'habitat à caractère rural au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Le projet s'intègre adéquatement avec le bâti déjà présent, notamment des commerces.

En plus du volet strictement commercial de l'implantation de l'ensemble commercial, le projet propose la construction de 4 appartements. L'Observatoire apprécie cette mixité de fonctions au sein du projet.

L'Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré

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

L'Observatoire constate que le projet se localise dans une zone où le commerce automobile est déjà largement présent. De plus, Logic renseigne Baugnez comme un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd. Enfin, l'audition des représentants de la commune a permis de comprendre que le projet correspond aux attentes des autorités communales et s'inscrit dans les orientations de développement retenues par Malmedy.

L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Le projet permet de pérenniser le personnel déjà en place. Il est par ailleurs prévu d'engager à terme deux personnes supplémentaires.

Le solde en termes d'emploi étant positif, l'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

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

D'une manière générale, l'Observatoire constate que l'emploi devrait être pérenne.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet bénéficie d'une bonne accessibilité en voiture. Au vu de la nature des biens en vente, la majorité des chalands se déplaceront sur place en voiture.

L'Observatoire estime dès lors que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

L'Observatoire estime que l'accessibilité au site du projet est adéquate et propose suffisamment de places de stationnement pour le nombre de visiteurs attendus.

L'Observatoire estime donc 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 favorables. Il émet donc une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

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** concernant la construction d'un ensemble commercial destiné à la vente automobile à Malmedy.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce