

# AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.179

SH

Le 23 août 2016

## **Demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension d'un ensemble commercial existant à Durbuy**

**Extension d'un ensemble commercial (SCN de 2.780m<sup>2</sup> vers une SCN de 5.495 m<sup>2</sup>), division d'une cellule existante en 2 et déménagement d'un magasin**

### Breve description du projet

---

Projet :

Il s'agit d'étendre un ensemble commercial qui présente actuellement une SCN de 2.780 m<sup>2</sup>. Les enseignes Spar et Dema y sont implantées. Deux nouvelles cellules seront construites à côté du magasin Dema qui déménagera dans l'une d'elles afin d'augmenter sa surface de vente. La cellule quittée sera divisée en deux et accueillera deux nouvelles enseignes. Les enseignes attendues sont Bel&Bo, shoe discount et Action. La surface commerciale nette totale atteint 5.495 m<sup>2</sup> en incluant le Spar (celui-ci fait partie de l'ensemble commercial mais il ne subi aucune modification, il ne fait pas partie de la demande). L'extension sollicitée est de 2.715 m<sup>2</sup>. Ce projet requiert :

- un permis d'implantation commerciale ;
- un permis d'urbanisme pour la construction des cellules qui a été délivré le 6 avril 2016. La demande de permis a été introduite avant l'entrée en vigueur du décret 5 février 2015 (l'accusé de réception de la demande date du 25 juillet 2011).

Localisation :

Route de Marche 6940 Durbuy (Barvaux)

Situation au plan de secteur :

Zone d'habitat

Situation au SRDC :

Une offre d'achats semi-courants légers (Bel&Bo, Shoe Discount et Action) et semi-courants lourds (Dema) est envisagée dans le cadre du projet. La commune de Durbuy fait partie du bassin consommation de Marche-en-Famenne pour ce type d'achats (12 communes pour le semi-courant léger et 10 communes pour le semi-courant lourd). Le SRDC indique que le bassin de Marche-en-Famenne présente une situation de suroffre tant pour le semi-courant léger que pour le semi-courant lourd.

Demandeur :

MGS S.A.

## Contexte de l'avis

---

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015

Date de réception du dossier : 18 juillet 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 16 septembre 2016

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales

\*\*\*\*\*

\*\*\*

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 1er 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 l'extension d'un ensemble commercial, la division d'une cellule existante et le déménagement d'un magasin transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 18 juillet 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 août 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de trois représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Durbuy y a été invitée mais qu'aucun de ses représentants ne s'y est présenté ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un ensemble commercial de deux cellules ; que ce dernier présente actuellement une SCN de 2.780 m<sup>2</sup> ; que la SCN après agrandissement sera de 5.495 m<sup>2</sup> ; que deux nouvelles cellules seront construites, l'une d'entre-elles étant amenée à accueillir une des enseignes déjà présente sur le site (Dema) ; que la cellule quittée sera divisée en deux entités qui seront destinées à de nouvelles enseignes ; qu'il convient de souligner qu'un permis d'urbanisme pour la construction des cellules a été délivré le 6 avril 2016 ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial identifié par la SRDC ; que le projet envisage une offre d'achats de type semi-courant léger et semi-courant lourd ; que la commune de Durbuy fait partie du bassin consommation de Marche-en-Famenne pour ce type d'achats (12 communes pour le semi-courant léger et 10 communes pour le semi-courant lourd) ; que le SRDC indique encore que le bassin de Marche-en-Famenne présente une situation de suroffre tant pour le semi-courant léger que pour le semi-courant lourd ;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que la commune de Durbuy dispose d'un plan communal de mobilité entré en vigueur en 2000 et qui est en cours d'actualisation ;

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**

Le projet vise à étendre un ensemble commercial existant pour y installer un magasin de Bricolage Dema. Ce dernier est présent sur le site et ne déménage donc que de quelques dizaines de mètres. La cellule actuellement occupée par Dema sera divisée en deux. Des nouvelles enseignes proposant des achats de type semi-courant léger sont attendues (Bel&Bo, Action et Shoe discount). Elles vont compléter l'offre d'achats courants et semi-courants lourds présente sur le site.

L'Observatoire du commerce souligne en outre le fait que la zone concernée par la demande présente une densité de population faible et que des distances relativement importantes doivent être réalisées pour accéder aux pôles commerciaux les plus proches (comme celui-ci de Marche-en-Famenne par exemple). Par ailleurs, l'ensemble commercial concerné se situe non loin du centre de Barvaux, dans un tissu bâti qui comprend des bâtiments résidentiels. Le projet n'entraînera pas à ce stade la création d'un parc commercial périphérique.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

### **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 à l'endroit concerné par la demande. Trois nouvelles enseignes offrant des achats de type semi-courant léger (Bel&Bo, Action et Shoe Discount) sont envisagées alors que, actuellement, les enseignes présentes sur le site proposent une offre d'achats de type courant (Spar) et semi-courant lourd (Dema). Le projet est donc, selon l'Observatoire du commerce, de nature à améliorer le mix commercial. Il respecte donc 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'un offre commerciale plus variées et ce, parmi les différents types d'achat (courants, semi-courants légers ou semi-courants lourds) »<sup>1</sup>.*

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

D'une manière générale, l'Observatoire du commerce relève que la Province de Luxembourg est caractérisée par une densité faible entraînant des distances longues pour accéder à certains services ou commerces. En l'espèce, il ressort de l'audition ainsi que des éléments figurant dans le dossier que le site concerné est relativement éloigné des pôles commerciaux, le plus proche étant situé à Marche-en-Famenne, à environ une vingtaine de kilomètres du projet. L'Observatoire estime que ces éléments (densité faible, distances longues) ne sont pas de nature à engendrer un déséquilibre entre l'offre et la demande qui pourrait entraîner un déclin de l'activité sur un territoire donné.

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

Le projet est localisé à un endroit qui présente une multiplicité de fonctions (logement, école, magasin). Il s'agit par ailleurs de maintenir deux commerces existants et d'en prévoir 3 supplémentaires.

L'Observatoire du commerce considère que le projet n'est à ce stade pas de nature à engendrer la création d'un parc commercial périphérique puisque, d'une part, l'endroit est assez proche du centre de Barvaux et que, d'autre part, l'ampleur du projet est relativement limitée .

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

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

Selon le vade-mecum, *« 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.) »<sup>2</sup>.*

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur. L'article 26 du CWATUP prévoit que ce type de zone est principalement destiné à la résidence. Cependant, les activités de distribution peuvent y être autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. En outre, il s'agit d'étendre un ensemble commercial existant qui se situe dans le tissu bâti proche du centre de Barvaux. En ce sens, il respecte le prescrit du Schéma de Développement de l'Espace Régional<sup>3</sup>.

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

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

<sup>2</sup> SPW, *Op. cit.*, page 84.

<sup>3</sup> Gouvernement wallon, *SDER*, 1999, p. 177.

### 3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Actuellement Dema et Spar emploient 18 personnes à temps plein et 5 personnes à temps partiel (estimations). Les prévisions totales en termes d'emploi concernant le projet sont de 25 emplois à temps plein et 19 emplois à temps partiels selon la répartition suivante :

Enseigne	ETP	Temps partiel
Spar (hors projet)	15	2
Dema	3	3
Bel&Bo	2	3
Shoe Discount	2	3
Action	3	8

L'implantation de trois nouvelles enseignes commerciales contribuera à la création d'emploi même s'il s'agit essentiellement de contrats à temps partiel.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le promoteur du projet veillera à ce que les commerces présents sur le site respectent la législation sociale et du travail en vigueur.

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

### 4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Selon le vade-mecum relatif à la politique des implantations commerciales en Wallonie, « *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* »<sup>4</sup>.

Le projet s'insère à proximité d'habitations et d'équipements (école), dans un quartier de type urbain peu dense situé dans le prolongement du centre historique de Barvaux. Il est aisément accessible en voiture car localisé en bordure de la route nationale N86 et à proximité des routes nationales N983 et N841.

Il ressort du dossier administratif que le projet est accessible en moyens de transports doux (1 ligne de bus). Cependant, il est fort vraisemblable que la majorité des chalands amenés à effectuer leurs achats sur le site (notamment pour les achats courants et semi-courants lourds) se déplaceront en voiture.

Au vu des éléments établis ci-dessus, le projet est, selon l'Observatoire du commerce, sans impact par rapport à ce sous critère.

<sup>4</sup> Vade-mecum, *Op. cit.*, p. 86.

- L'accessibilité sans charge spécifique

L'ensemble commercial est existant. Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à une bonne accessibilité en voiture (accès à plusieurs routes nationales). Par ailleurs, il convient de préciser que le projet prévoit un parking de 126 places de stationnement (dont 6 PMR).

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère puisque aucun aménagement supplémentaire ne doit être réalisé pour assurer l'accessibilité à l'ensemble commercial.

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, constate que le projet répond favorablement à l'ensemble de ceux-ci. Il émet par conséquent une évaluation globale favorable du projet au regard de ceux-ci.

### 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 l'extension d'un ensemble commercial, la division d'une cellule en deux et le déménagement d'une enseigne Dema à Durbuy.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce