

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.266

JH/CRI

Le 22 novembre 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin « Dovy » à Marche-en-Famenne

Projet de construction nouvelle d'une cellule commerciale d'une surface commerciale nette
inférieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet : Le projet consiste en la démolition d'une concession automobile pour y reconstruire une nouvelle cellule commerciale vouée à accueillir l'enseigne spécialisée en cuisines « Dovy » d'une surface commerciale nette de 1.286 m². Le projet prévoit également un parking de 14 emplacements, dont une place pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que la construction d'une habitation de 200 m² (3 chambres).

Le projet requiert un permis intégré composé d'un permis d'implantation commerciale et d'un permis d'urbanisme.

Localisation : Victor Libert 71, 6900 Marche-en-Famenne, Province du Luxembourg.

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte.

Situation au SRDC : Le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants lourds. Dans ce cadre, Marche-en-Famenne a le statut de centre de son bassin de consommation composé de 10 communes pour les achats semi-courants lourds.

La commune de Marche-en-Famenne n'est pas reprise dans la cartographie des principales agglomérations.

Selon le formulaire Logic, le projet se situe hors nodule commercial.

Demandeur : Dovy Construct 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> :	3 novembre 2016
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	1 ^{er} décembre 2016
<u>Autorité compétente</u> :	Collège communal de Marche-en-Famenne.

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 une construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un magasin spécialisé en cuisines « Dovy » à Marche-en-Famenne transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 3 novembre 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 novembre 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Marche-en-Famenne a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la démolition d'une concession automobile pour y reconstruire une nouvelle cellule commerciale vouée à accueillir une enseigne spécialisée en cuisines ; que la surface commerciale nette de l'implantation commerciale sera de 1.286 m² ;

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

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet 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 d'implanter un magasin de cuisines « Dovy » à Marche-en-Famenne tel que prévu par le projet. S'agissant d'une nouvelle implantation et non d'une relocalisation, il estime que le projet s'intègre correctement au sein de son quartier et respecte les recommandations du schéma de structure communal. L'Observatoire constate par ailleurs que le projet vise à remplacer une enseigne proposant des articles semi-courants lourds (des voitures) par un magasin proposant des articles également semi-courants lourds (des cuisines) et ne devrait dès lors pas perturber l'équilibre de l'offre commerciale du bassin de consommation de Marche-en-Famenne.

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 en la construction d'un magasin spécialisé en cuisines à Marche-en-Famenne. L'enseigne « Dovy » n'étant pas encore présente à l'échelle du bassin de consommation de Marche-en-Famenne, le projet permettra aux chalandes d'accéder à une offre plus variée dans ce type d'achat semi-courant lourd.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Marche-en-Famenne. L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le Schéma Régional de Développement Commercial n'émet pas de recommandations particulières à l'échelle du bassin de consommation de Marche-en-Famenne. Le projet dessert principalement la commune de Marche-en-Famenne et son bassin de consommation. L'Observatoire constate par ailleurs que le projet vise à remplacer une enseigne proposant des articles semi-courants lourds (des voitures) par un magasin proposant des articles également semi-courants lourds (des cuisines) et ne devrait dès lors pas perturber l'équilibre de l'offre commerciale du bassin de consommation de Marche-en-Famenne.

Dès lors, l'Observatoire estime que le projet visant à implanter un magasin de cuisines « Dovy » à Marche-en-Famenne ne risque pas d'engendrer une situation extrême de suroffre commerciale ni de déséquilibre entre l'offre et la demande. 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'activité économique mixte. Le principe d'une implantation dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Le projet prévoit de démolir la cellule commerciale actuellement présente sur la parcelle concernée pour y reconstruire un magasin neuf. Celui-ci s'insérera dans un quartier présentant déjà une certaine mixité entre commerces, services et habitations. Le projet ne devrait pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

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 schéma de structure communal de Marche-en-Famenne confirme le zonage au plan de secteur : zone d'activité économique mixte. Plus précisément, cette zone est définie comme suit : « *La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement. Afin de marquer la limite entre cette zone et une zone urbanisable, une bande périphérique de 15m de largeur est constituée d'arbres ou arbustes d'essences régionales. Si la zone contigüe est une zone non urbanisable, la largeur de cette même bande périphérique est de 10m. Elle n'est pas obligatoire en façade avant lorsque certaines activités de type non industriel méritant d'être mises en valeur doivent être visibles depuis l'espace-rue. Néanmoins, quelques arbres haute tige d'essences régionales doivent être plantés à cet endroit.*

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis dans les zones d'activité économique pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation. »

L'Observatoire estime que le projet répond parfaitement aux recommandations du schéma de structure communal de la commune. Sa localisation paraît par ailleurs adéquate par rapport aux types d'articles proposés à la vente.

L'Observatoire estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement. Il considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En termes d'emploi, le projet permettra de créer 4 emplois à temps-plein. Dans ces conditions, l'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

D'une manière générale, l'Observatoire constate que le projet est d'une dimension modeste et que le personnel devrait travailler en étroite collaboration avec le demandeur.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet s'intègre dans un quartier de type urbain peu dense. Le projet étant situé à proximité de quelques commerces (semi-courants lourds majoritairement) et services ainsi que d'habitations, il favoriserait la proximité de l'activité commerciale avec d'autres fonctions telles que les services et l'habitat.

L'Observatoire estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

L'accessibilité en transport en commun est correcte. Celle en vélo ou à pied n'est pas optimale dans la mesure où le projet est situé le long d'une route nationale de deux fois deux bandes dont la vitesse est limitée à 70 km/h. En outre, en raison de la nature de l'offre, tout porte à croire que les clients viendront en voiture.

Par ailleurs, l'Observatoire constate que l'accessibilité du magasin projeté ne suscite pas de charges futures supplémentaires pour la collectivité.

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.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet 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** sur la construction nouvelle d'un magasin d'enseigne « Dovy » à Marche-en-Famenne.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce