

# AVIS

*Nos réf. : OC/16/AV.40*

*SH/CRi*

*Le 2 mars 2016*

## **Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un ensemble commercial existant**

**Implantation d'un magasin Action à la place d'un Décorama dans le centre commercial Schlögel**

### **Brève description du projet**

---

<u>Projet :</u>	Implantation d'un magasin Action à la place d'un Décorama qui quitte le site pour aller à Marche-en-Famenne. La cellule concernée présente une SCN de 777 m <sup>2</sup> .
<u>Localisation :</u>	Centre commercial Schlögel, Avenue Schlögel 115/117, 5590 Ciney Province de Namur.
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique industrielle.
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants légers. Ciney est un sous-bassin du bassin de Namur. Selon le formulaire LOGIC, le projet se situe dans le nodule Avenue Schlögel qui est classé comme nodule de soutien de (très petite) ville.
<u>Demandeur :</u>	S.A. Fisboi

### **Contexte de l'avis**

---

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Référence légale :</u>	Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015
<u>Date de réception du dossier :</u>	7 janvier 2016
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	6 mars 2016
<u>Autorité compétente :</u>	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 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 d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un ensemble commercial existant transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 7 janvier 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 2 mars 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de trois représentants du demandeur ainsi que d'une représentante de la commune de Ciney a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste à implanter un magasin Action à la place d'un Décorama dans un ensemble commercial existant ; que la cellule en cause présente une SCN de 777 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se situe, en ce qui concerne les achats semi-courants légers, un sous-bassin du bassin de Namur au Schéma Régional de Développement 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

Le projet consiste à implanter un magasin Action dans une cellule préalablement occupée par un Décorama. Actuellement, le bâtiment est vide. En outre, il se situe dans un petit complexe commercial (12 cellules) situé le long d'un axe de pénétration vers le centre de Ciney. L'Observatoire du commerce est dès lors favorable sur l'opportunité du projet proposé.

## 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*

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

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

L'enseigne propose un assortiment d'achats semi-courants légers qui, de manière générale, ne s'implante pas dans des centres villes mais plutôt dans des ensembles commerciaux périphériques à ceux-ci. Compte tenu de la proportion entre achats semi-courants légers et les autres types d'achats (semi-courants lourds, alimentaires) le projet ne risque pas, selon l'Observatoire du commerce, d'engendrer un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et, partant, ne présente pas d'impact par rapport à ce sous-critère.

### 2. La protection de l'environnement urbain

- *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Selon le Vade-Mecum relatif à la politique des implantations commerciales en Wallonie<sup>1</sup>, l'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines (logement, bureaux, services aux personnes et aux entreprises, horeca, espaces publics, etc.) tout en poursuivant la redynamisation des centres villes.

Le magasin projeté est prévu dans une cellule vide qui était préalablement dévolue à une fonction commerciale. Par conséquent, il n'est pas de nature à entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines.

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

Le bâtiment concerné par la demande ne fera l'objet d'aucune intervention de nature à en modifier le gabarit ou la volumétrie. Par ailleurs, la cellule est actuellement inoccupée. Le projet serait de nature à éviter le développement d'une friche commerciale. L'Observatoire du commerce estime que l'objet de la demande rencontre favorablement ce sous-critère.

<sup>1</sup> SPW, Direction générale opérationnelle de l'économie, de l'emploi et de la recherche, département du développement économique, direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum, Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 84.

### 3. La politique sociale

#### - La densité d'emploi

Il ressort de la demande de permis d'implantation commerciale que Action « apportera une augmentation des emplois : en effet Action prévoit des effectifs supérieurs à Décorama. On peut compter par rapport à Décorama 10 temps plein et 9 mi-temps de plus recrutés dans la Région de Ciney ». Pour les engagements, Action donnera la priorité aux habitants proches de son implantation.

Dans la mesure où le site est actuellement vide et que, partant, il n'y a pas de travailleurs occupés sur le site, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est valablement rencontré.

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

Outre le respect des obligations légales qui s'imposent à l'enseigne, l'Observatoire du commerce préconise que les engagements projetés soient compatibles avec la qualité de vie des travailleurs. Il s'agit, par exemple, d'éviter les contrats précaires (PFI, etc.), les rotations trop importantes ou une exigence de flexibilité excessive. Moyennant le respect de ces conditions, ce sous-critère est rencontré.

### 4. La contribution à une mobilité durable

#### - La mobilité durable

Le projet s'inscrit dans un contexte commercial existant conçu sur le modèle du tout à la voiture. Bien que la majorité des chalands se déplaceront vers le lieu du projet en voiture, l'Observatoire conclut que le projet n'a pas d'impact par rapport à ce sous-critère.

#### - L'accessibilité sans charge spécifique

Aucun aménagement afin d'améliorer l'accessibilité au site ou la mobilité sur celui-ci n'est prévu. La cellule concernée par la demande est existante, les infrastructures liées à la circulation et à l'accès sont présentes. Il n'y aura dès lors pas de charges spécifiques pour la collectivité, ce qui amène l'Observatoire à conclure que le projet respecte ce sous-critère.

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

L'Observatoire du commerce estime, au regard de l'analyse de chaque sous-critère, que le projet rencontre les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sollicité. Il émet donc une évaluation globale positive

#### 4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité de combler une cellule vide à l'endroit concerné, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la modification importante de la nature commerciale demandée.



Michèle Rouhart  
Présidente de l'Observatoire du commerce