

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.45

JH/Cri

Le 2 mars 2016

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour un magasin « Babykid » à Marche-en-Famenne

Modification importante de la nature commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial

Brève description du projet

Projet : Le projet consiste en la modification de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial situé à Marche-en-Famenne. La cellule était autrefois occupée par Décorama (semi-courant lourd). Le projet consiste à y implanter un magasin Babykid (semi-courant léger et semi-courant lourd). L'ensemble commercial est situé dans le nodule commercial de la Pirire.

Localisation : Avenue de France 38/40/42, 6900 à Marche-en-Famenne –
Province du Luxembourg.

Situation au plan de secteur : Zone de parc.

Situation au SRDC : Le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants légers et des achats semi-courants lourds. Dans ce cadre, Marche-en-Famenne a le statut de centre de son bassin de consommation composé de 12 communes pour les achats semi-courants légers et 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 LOGIC, le projet se situe dans le nodule commercial de la Pirire (« nodule de soutien de (très) petite ville »).

Demandeur : VDO BVBA

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 39 alinéa 6 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 18 janvier 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 17 mars 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 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 au sein d'un ensemble commercial à Marche-en-Famenne transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 18 janvier 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 2 mars 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition du demandeur et de la commune était prévue mais que personne ne s'est présenté ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial existant ; que la cellule était autrefois occupée par Castorama ; que le projet consiste à y implanter un magasin Babykid ;

Considérant que le projet s'implante dans le nodule commercial de la Pirire à Marche-en-Famenne situé dans le bassin de consommation de Marche-en-Famenne composé de 12 communes pour les achats semi-courants légers et de 10 communes pour les achats semi-courants lourds ;

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 Babykid dans une cellule préalablement occupée par un magasin Décorama. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de modifier la nature de l'activité commerciale au sein de l'ensemble commercial situé à Marche-en-Famenne. Il apprécie notamment que le projet soit de nature à remplir une cellule vide.

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 n'impactera pas l'équilibre présent dans les achats semi-courants légers et les achats semi-courants lourds au sein de la commune de Marche-en-Famenne et plus spécifiquement du nodule commercial de la Pirire. De manière plus fine et compte-tenu de l'évolution démographique dans la sous-région de Marche-en-Famenne, l'offre commerciale dans le type d'achat lié à la puériculture sera renforcée car la Pirire ne compte actuellement qu'un seul autre magasin dans ce domaine.

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

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

L'Observatoire estime donc que le projet est sans 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*

Le projet prévoit l'implantation d'un magasin Babykid dans une zone dédiée principalement aux activités économiques et commerciales à Marche-en-Famenne. Ce magasin est spécialisé dans les articles pondéreux et volumineux et ses exigences en termes de besoin en espace ne correspondent pas avec les disponibilités que l'on rencontre dans des noyaux urbains de centre-ville. Par conséquent, l'Observatoire considère qu'il ne présente pas d'impact en termes de rupture d'équilibre sur les fonctions urbaines.

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

Le projet s'insère dans un bâtiment déjà construit au sein d'une zone presque exclusivement dédiée à l'activité commerciale. Il est de ce fait cohérent avec les activités voisines directes. Le projet permet en outre d'occuper une cellule laissée vide par l'enseigne Décorama.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le projet prévoit l'embauche de 5 ETP (4 vendeurs et un magasinier) et un temps-partiel. Il s'avère que le solde en termes d'emploi sera positif par rapport à l'ancien occupant. Par conséquent, l'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire constate que le demandeur sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

L'Observatoire constate que le projet est particulièrement bien accessible en voiture. Par ailleurs, plusieurs lignes de bus desservent le site du projet. Le parking de 84 places semble suffisant pour le complexe commercial.

Au vu de ses éléments et bien que la majorité des chalands se déplaceront vers le lieu du projet en voiture, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Aucun aménagement supplémentaire ne devra être prévu pour l'accessibilité du projet. L'Observatoire estime donc que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

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.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein de l'ensemble commercial visé à la Pirire à Marche-en-Famenne.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce