AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.466
JH
Réf. DGO6: DIC/MAE034/PIC/2018-0175
Le 6 novembre 2018

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour pour l'implantation d'un commerce Mickids à Marche-en-Famenne

Projet de modification importante de la nature commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet prévoit la modification de la nature de l'activité commerciale d'une cellule de 335 m² au sein du Retail Park de la Pirire à Marche-en-Famenne. Le dernier locataire était le Roi du Matelas.
Le projet prévoit donc l'implantation de Mickids, vendant essentiellement du mobilier pour bébés et enfants, articles pondéreux de puériculture, agencement avec installation et décoration complète de la chambre de bébé.

Localisation : Rue du Parc Industriel 3 à Marche-en-Famenne

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

Situation au SRDC :

D'après les informations disponibles, le projet entrerait dans la catégorie des achats semi-courants lourds. A ce titre, il se localise dans le bassin de consommation de Marche-en-Famenne en situation de suroffre pour ces achats.

D'après le formulaire « Logic », le projet se localise dans le nodule commercial de « La Pirire » classé comme un nodule de soutien de (très) petite ville.

Demandeur : Mickids

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 :	24 septembre 2018
Échéance du délai de remise d'avis :	22 novembre 2018
Autorités compétentes :	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 la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Marche-en-Famenne transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 24 septembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 novembre 2018 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur et de la commune de Marche-en-Famenne ont été invités mais ont demandé de les excuser ;

Considérant que le projet concerne la modification de la nature de l'activité commerciale d'une cellule de 335 m² nets au sein du Retail park de la Pirire à Marche-en-Famenne ; que le précédent locataire de la cellule visée par le projet était le Roi du Matelas ; que la surface commerciale nette de l'ensemble commercial est de 6.618 m² ; que le projet ne vient pas modifier fondamentalement le mix commercial du Retail Park ;

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 ce bassin est en situation de suroffre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que, d'après le formulaire Logic, le projet se localise dans le nodule commercial de « La Pirire » classé comme un nodule de soutien de (très) petite ville.

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 de modifier la nature de l'activité commerciale d'une cellule d'un ensemble commercial tel que prévu par le projet. L'Observatoire du commerce estime que le projet aura très peu d'impact au vu de sa faible surface (335 m²). Par ailleurs, la modification de la nature de l'activité commerciale ne paraît pas si importante puisqu'une enseigne de puériculture (dont les chambres à coucher pour bébé) viendra remplacer le Roi du Matelas.

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 la modification de la nature de l'activité commerciale d'une cellule de 335 m² au sein d'un ensemble commercial de 6.618 m² nets à Marche-en-Famenne. La cellule précédemment occupée par le Roi du Matelas sera occupée par Mickids, vendant essentiellement du mobilier pour bébés et enfants, articles pondéreux de puériculture, agencement avec installation et décoration complètes de la chambre de bébé.

Marche-en-Famenne disposant déjà de 2 enseignes d'articles pour bébés et jeunes enfants dans cette partie du territoire, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise l'accès à un nouveau prestataire de service qui aidera au développement d'une offre commerciale plus variée dans le domaine de la puériculture.

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

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

Le projet consiste à remplacer un commerce vendant des articles pondéreux (literie) par un commerce vendant également des articles pondéreux (puériculture dont les chambres à coucher pour bébé). Dans les faits, l'Observatoire du commerce considère que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère de délivrance.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est situé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur. En tant que tel, une activité de distribution de détail n'y est pas autorisée.
Toutefois, force est de constater que le projet vise à occuper une cellule vide au sein d'un ensemble commercial existant depuis de nombreuses années. Par ailleurs, toute la zone d'activité économique industrielle dans cette partie du territoire est dédiée à l'activité commerciale. L'Observatoire du commerce estime que les activités de distribution présentes dans le nodule commercial de la Pirire ne pourraient pas s'implanter dans le centre commerçant de Marche-en-Famenne, notamment du fait de leurs surfaces commerciales nettes importantes.
Par ailleurs, l'Observatoire du commerce considère que le magasin projeté est complémentaire avec l'offre commerciale du centre-ville et que le complexe commercial étendu présentera une mixité fonctionnelle assez opportune (sport, horeca et commerces). Ainsi, le projet permet à son échelle de contribuer à la dynamisation de la commune de Marche-en-Famenne et son bassin de consommation.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le cadre de vie des quartiers existants de Marche-en-Famenne est préservé et considère donc que ce sous-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 s'insère dans un ensemble commercial déjà existant dans le paysage commercial et urbanistique de la région depuis de nombreuses années. L'Observatoire estime que le projet renforce le rôle de soutien du nodule de la Pirire ce que préconise le SRDC.

Par ailleurs, le projet ne concerne pas une relocalisation et vient combler une cellule vide au sein du complexe commercial.

Ensuite, le schéma de développement local prévoit qu'il y a lieu d'encourager le maintien d'activités de commerces et de services dans les noyaux existants. A cet égard, le projet respecte cette orientation.

Dans ce contexte, il estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et qu'il ne présente pas de risque de déstructuration de l'appareil commercial du bassin de consommation de Marche-en-Famenne. Il considère donc que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi et ne s'agissant pas d'une relocalisation, le projet permettra l'embauche de 2 personnes à temps plein et 3 personnes à temps partiel.

L'Observatoire du commerce estime dès lors que ce sous-critère est rencontré.

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

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières par rapport à ce sous-critère et estime donc qu'il est sans impact.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet prend place dans une zone commerciale qui représente un modèle typique du « tout à la voiture ». Même si des accès piétons ou des lignes de bus y sont présents, sa localisation et sa configuration, à proximité d'un nœud routier, impliquent une mobilité axée sur la voiture. Il ressort des éléments figurant dans le dossier qu'aucun aménagement supplémentaire relatif à la mobilité ne sera effectué. La situation restera en l'état.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est particulièrement bien accessible en voiture. L'ensemble commercial fait état de 161 places de stationnement ce qui semble amplement suffisant pour l'offre commerciale projetée.

Aucun aménagement spécifique n'est prévu et nécessaire pour améliorer l'accessibilité au complexe.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère dès lors 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 rencontrés. 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** sur la modification de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Marche-en-Famenne.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce