

## AVIS n° 62

---

**Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Malmedy**

Avis adopté le 03/08/2020

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un magasin de meubles Jysk à la place d'un magasin Go Sport.
<u>Localisation :</u>	Avenue du pont de Warche, 5 4960 Malmedy (Province de Luxembourg)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SOL :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Selon Logic, le projet se situe dans le nodule Malmedy - Parc (nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd). Le projet prévoit des achats semi-courants légers (bassin de Malmedy – Saint-Vith, situation de forte suroffre).
<u>Demandeur :</u>	Decoges

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	19/06/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	17/08/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 39, al. 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.62.AV/SH CRI
<u>Vos réf. :</u>	DIC/MAY049/2020-0046
<u>Réf. Commune :</u>	V/A/CM/YL/200402

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 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 la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'un commerce situé dans un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 19 juin 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 15 juillet 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant de la commune a eu lieu ce même jour ; que le demandeur y a été invité mais qu'elle ne s'est excusé de ne pas y participer ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations reprises dans le SRDC ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants lourds ; que pour cette catégorie d'achats, le projet se situe dans le bassin de consommation de Saint-Vith (situation de forte suroffre) ;

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial Malmedy – Parc qui est classé comme nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 86) :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente spécialisée dans l'équipement semi-courant lourd, composée d'un nombre restreint de grands points de vente, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisé par une dynamique forte (pas ou peu de cellules vides et part de grandes enseignes variable) Le plus souvent complémentaire de l'offre existante	<p>Conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger »</p> <p>Favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes</p>

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (ancien PCAD) et

que le projet s'y trouve en zone d'activité économique mixte ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

## **1. Examen au regard de l'opportunité générale**

Le projet vise à implanter un magasin de mobilier et d'articles de décoration Jysk dans une cellule auparavant occupée par un magasin de sport Go Sport (SCN de 984 m<sup>2</sup>). La demande concerne des achats semi-courants lourds.

L'Observatoire constate que le projet est conforme aux instruments d'aménagement du territoire applicables (plan de secteur, schéma d'orientation local) ainsi qu'aux recommandations du SRDC (localisation dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd). Il s'agit par ailleurs d'occuper une cellule qui est vide depuis 2017. Enfin, il ressort de l'audition que la commune est favorable au projet.

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

## **2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES**

### **2.1. La protection du consommateur**

#### **2.1.1. Favoriser la mixité commerciale**

Le projet se localise dans la zone commerciale périphérique de Malmédy. Jysk propose des meubles de type scandinave (semi-courant-lourd, équipement de la maison). Ce type d'offre n'est pas présente sur Malmédy. En ce sens, le projet favorisera la mixité commerciale et permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service. L'arrivée de Jysk permettra de compléter l'offre émanant des magasins de décoration Décorama et de bricolage Hubo situés dans le même ensemble commercial.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

#### **2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité**

Selon le SRDC, le bassin de consommation dans lequel se trouve le projet (Saint-Vith) est en situation de forte suroffre pour les achats semi-courant lourds. Ce bassin est vaste et présente un historique en termes de développement de magasins de meubles qui permet d'expliquer cette forte suroffre. Selon l'Observatoire, l'implantation d'un magasin de meubles de 984 m<sup>2</sup> dans une zone commerciale spécialisée en semi-courant lourd n'aura pas d'effet sur le risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

A une échelle plus réduite, l'Observatoire du commerce constate que le projet se situe dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd. La demande vise à proposer des produits relevant de ce courant d'achat (équipement de la maison/meubles). L'Offre proposée par Jysk à savoir majoritairement du mobilier permet de conserver la spécialisation du nodule dans l'équipement lourd ainsi que le recommande le SRDC.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement. Ce sous-critère est respecté.

## **2.2. La protection de l'environnement urbain**

---

### **2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines**

L'Observatoire du commerce souligne que le magasin est envisagé dans une cellule qui était préalablement occupée par un commerce. Il n'y a aucun changement en termes de fonctions par rapport à la situation antérieure. Cela implique que le projet ne va pas altérer l'équilibre des fonctions en place. Par ailleurs, la substitution d'une enseigne proposant majoritairement du semi-courant léger (Go Sport) par un magasin proposant des produits pondéreux dans un complexe périphérique permet une meilleure complémentarité avec l'offre commerciale du centre-ville.

Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

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

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le projet est conforme au plan de secteur car situé en zone d'activité économique mixte (l'activité de distribution y est admise en vertu de l'article D.II.29 du CoDT). Cette dernière résulte d'une modification consécutivement à l'adoption du plan communal d'aménagement communal dérogatoire ter dit « Pont de Warche ». L'une des options de ce PCAD (devenu SOL), en termes de destination, est d'accueillir les activités économiques mixtes exclusivement complémentaires à celles du centre urbain et ne pouvant y trouver place à l'instar des grandes et moyennes surfaces commerciales (cf. p. 31). Le projet se trouve en zone 2 de ce SOL (article 24, p. 81) qui est destinée, notamment, aux activités commerciales de « grande et moyenne distribution » à l'exclusion de l'équipement de la personne et de l'alimentation. Par rapport à ces indications en termes développement communal, l'Observatoire conclut que l'implantation d'un magasin de meubles de près de 1.000 m<sup>2</sup> à l'endroit concerné est cohérente et complémentaire avec les commerces du centre-ville. Le représentant de la commune confirme d'ailleurs que la commune est favorable au projet.

Parallèlement à cela, il s'agit d'implanter un commerce de meubles dans un nodule prévu à cet effet. Le projet est en effet envisagé dans le nodule de Malmedy – Parc qui est spécialisé en semi-courant lourd. Le SRDC préconise de maintenir l'équipement lourd dans ce type de nodule (c'est-à-dire éviter d'y développer du semi-courant léger). En outre, le projet implique la substitution d'une enseigne proposant majoritairement du semi-courant léger (Go Sport) par un magasin proposant des produits pondéreux ce qui renforce sa pertinence.

Enfin, l'Observatoire du commerce souligne que le projet permet d'occuper une cellule vide depuis 2017 ce qui constituera une amélioration pour l'ensemble commercial.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif que l'ouverture du magasin Jysk générera la création de 9 emplois dont 4 emplois à temps-plein et 5 emplois à mi-temps.

L'Observatoire considère que ce sous-critère est respecté.

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

Il ressort du dossier administratif que Jysk se portera garant du respect de l'ensemble de la législation sociale et de la protection des travailleurs. Ces éléments ne permettent pas à l'Observatoire de se prononcer par rapport au respect de ce sous-critère.

## **2.4. La contribution à une mobilité durable**

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet est facilement accessible en voiture car situé à proximité de la sortie de l'autoroute E42 (Battice-Saint-Vith). Le nodule dans lequel le projet s'insère est situé le long de la N62 qui constitue un axe structurant reliant l'autoroute E42 au centre de Malmedy. Ces éléments témoignent du fait que l'endroit est facilement accessible en voiture. Par contre, le nodule est peu adapté à une mobilité piétonne (pas d'habitat proche, accotement piétons peu sécurisé) ou cycliste. S'agissant de l'implantation d'un magasin de meubles qui nécessite l'usage de la voiture pour transporter des produits pondéreux, l'Observatoire estime que le projet est admissible. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le projet s'insère dans un nodule commercial existant qui dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. En outre, il y a un parking de 242 places pour l'ensemble commercial. Cela est suffisant, le magasin projeté drainera moins de clients que ne peut le faire un magasin de vêtements. Le charroi ne sera pas accentué par la venue de Jysk. Le représentant de la commune indique que la mobilité le long de l'avenue du Pont de Warche est compliquée car il s'agit de l'axe principal permettant d'atteindre le centre de Malmedy à partir de l'autoroute E42 mais que l'arrivée du magasin Jysk n'aura pas d'impact par rapport à la situation existante. Il précise que des aménagements visant à fluidifier la circulation (rond-point) sont prévus.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

## **3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES**

---

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut qu'il respecte ceux-ci. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

#### 4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Malmedy.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce