

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.191

SH

Le 20 septembre 2016

Demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial (SCN de 5.411 m² vers une SCN de 6.087 m²) à Marche-en-Famenne

Breve description du projet

Projet : Extension de la SCN d'un ensemble commercial. Un permis socio-économique a été octroyé le 24 août 2015 pour une SCN de 5.411 m². Il s'agit d'augmenter cette surface de 676 m² en semi-courant léger et en semi-courant lourd. Un permis d'urbanisme a été sollicité en parallèle mais n'a finalement pas été délivré. Ainsi, la demande de permis comporte un volet commercial et un volet urbanistique.

Localisation : rue du Parc Industriel, 14
6900 Marche-en-Famenne Province de Luxembourg

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

Situation au SRDC : Une offre d'achats semi-courants légers et semi-courants lourds est envisagée dans le cadre du projet. La commune de Marche-en-Famenne fait partie du bassin de consommation de Marche-en-Famenne (et en constitue le centre) pour ce type d'achats (12 communes pour le semi-courant léger et 10 communes pour le semi-courant lourd). Le SRDC indique que le bassin de Marche-en-Famenne présente une situation de suroffre tant pour le semi-courant léger que pour le semi-courant lourd. Le SRDC ne comporte pas d'information par rapport à la localisation du projet dans un nodule.

Demandeur : Immo retail

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Référence légale : article 91, al. 3, du décret du 5 février 2015

Date de réception du dossier : 2 septembre 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 1^{er} novembre 2016

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter 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 l'extension d'un ensemble commercial au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 2 septembre 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 septembre 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur et de deux représentants du bureau d'études Géoconsulting a eu lieu ce même jour ; que la commune de Marche-en-Famenne y a été invitée mais qu'aucun de ses représentants ne s'y est rendu ;

Considérant que le projet consiste à augmenter la SCN d'un ensemble commercial autorisé par un permis socio-économique du 24 août 2015 pour une SCN de 5.411 m² ; qu'une extension d'une SCN de 676 m² est sollicitée ;

Considérant qu'une offre d'achats semi-courants légers et semi-courants lourds est envisagée dans le cadre du projet ; que la commune de Marche-en-Famenne fait partie du bassin consommation de Marche-en-Famenne (et en constitue le centre) pour ce type d'achats (12 communes pour le semi-courant léger et 10 communes pour le semi-courant lourd) ; que le SRDC indique que le bassin de Marche-en-Famenne présente une situation de suroffre tant pour le semi-courant léger que pour le semi-courant lourd ;

Considérant que le Schéma Régional de Développement Commercial ne comporte pas d'élément en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule ; qu'il ressort de LOGIC que le projet se situe dans le nodule de La Pirire (nodule de soutien de très petite ville) ; que le SRDC décrit ce type de nodule comme une « *Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes* » ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour les nodules de soutien de très petite ville :

- « *Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville ;*
- *Éviter ce type de développement au sein des agglomérations ;*
- *Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » ;*
- *Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes » ;*

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 ; 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

Il convient, avant tout, de rappeler le contexte administratif dans lequel évolue la demande. Le projet s'inscrit dans le cadre d'une demande plus large qui consiste à rénover un bâtiment ainsi que des halls de stockage de la société Hody (quincaillerie) afin d'y établir du commerce. L'ensemble commercial envisagé se situe au sein du nodule de la Pirire.

Le projet comprend par conséquent un volet urbanistique et un volet commercial :

- un permis d'urbanisme pour les modifications à réaliser sur le bâtiment « Hody ». Une demande a été introduite mais n'a pas reçu d'issue favorable (refus du fonctionnaire délégué en date du 30 octobre 2015, absence de notification de la décision sur recours ce qui implique la confirmation de la décision de première instance) ;
- pour ce qui concerne le volet commercial, il ressort du dossier soutenant la demande qu'un permis socio-économique a été octroyé le 24 août 2015 par le collège communal de Marche-en-Famenne pour une SCN de 5.411 m² (3.015 m² d'équipement de loisirs et 2.396 m² en équipement de la maison). L'objet de la demande vise à augmenter la SCN autorisée de 676 m² (304 m² pour l'équipement de loisirs et 372 m² d'équipement de la maison) afin d'atteindre une SCN totale de 6.087 m².

L'Observatoire du commerce constate que le site se situe dans la périphérie de Marche-en-Famenne. Si le projet propose des cellules qui présentent une SCN relativement étendue, l'Observatoire remarque cependant que plusieurs cellules d'une SCN modeste (cellule A, F, G, H, I et J) sont proposées. Il considère que ce type de surface est plus adapté en centre-ville. D'une manière générale, il s'interroge en ce qui concerne la pertinence d'autoriser, d'un point de vue commercial, ce type de cellule en périphérie et ce, d'autant plus que le nodule de Pirire a vocation à accueillir du semi-courant lourd (cf. schéma régional de développement commercial).

Pour ce qui a trait à l'extension de la SCN sollicitée, il ressort de l'audition qu'il y a des incertitudes en ce qui concerne les enseignes destinées à s'implanter dans l'ensemble commercial. Il ressort du dossier administratif que quatre cellules sont assignées à une enseigne (AVA, Smidt, Heytens, Colora). Pour le reste, des contacts sont pris mais l'occupation demeure incertaine.

Par ailleurs, le permis d'urbanisme a été refusé par le fonctionnaire délégué au motif que *« l'autorisation socio-économique exclut toute surface de type alimentaire du projet, cette destination n'ayant pas de rapport avec les autres enseignes prévue sur le site concerné ; que l'affectation de la cellule A aurait dû être définie et autorisée préalablement à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme »*. Dans le même sens, l'Observatoire du commerce estime qu'il y a lieu d'assurer la cohérence entre le volet urbanistique et commercial plutôt que d'emblée de solliciter une extension de la SCN.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, défavorable en ce qui concerne l'opportunité du projet.

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

Il ressort du dossier administratif que quatre enseignes destinées à s'implanter sur les lieux sont déjà connues (6 cellules ne sont pas encore commercialisées). L'ensemble commercial accueillera l'enseigne Ava qui est présente rue du Parc industriel 3 et qui déménage afin d'augmenter sa SCN à 901m². Les autres enseignes ne sont pas présentes sur l'entité de Marche-en-Famenne. Dès lors, même si la totalité des enseignes qui s'implanteront sur le site n'est pas connue, l'Observatoire du commerce estime que le projet est de nature à favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée.

L'Observatoire du commerce considère que ce sous critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet vise à étendre, de 676 m², la SCN d'un ensemble commercial d'une SCN autorisée de 5.411 m². L'Observatoire estime par conséquent 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

Selon le vade-mecum¹, l'objectif de ce sous-critère « est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres-villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâti, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres-villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat ».

Le projet vise à étendre un ensemble commercial autorisé par un permis socio-économique de 2015 alors même qu'il n'est pas encore construit. L'Observatoire constate que le site se situe à un endroit essentiellement caractérisé par du commerce périphérique. La situation de fait a manifestement entraîné une rupture d'équilibre dans les fonctions urbaines. L'Observatoire du commerce estime qu'il n'est pas opportun de renforcer cette rupture en octroyant une extension de la SCN de l'ensemble commercial.

Par conséquent, l'Observatoire considère que le projet ne rencontre pas ce sous-critère.

¹ DGO6, Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie, 2015, p. 84.

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

Selon le vade-mecum, « *l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagement (SDER, Schéma de structure communal, Plan de secteur, Plan communal d'aménagement, etc.)* ».

Le projet se situe en zone industrielle au plan de secteur et, partant, n'est pas conforme au prescrit de l'article 30 bis du CWATUP. En matière de commerce, le SDER préconise d'éviter l'implantation de centres commerciaux et de grandes surfaces à l'écart des villes et des noyaux d'habitats². Il énonce encore que ce type de commerces devra à l'avenir s'inscrire dans le tissu d'habitat, ou à tout le moins le jouxter et être aisément accessible à pied. Il indique encore que la préférence sera donnée à leur insertion dans l'habitat. Le projet, situé en périphérie de Marche-en-Famenne, est en contradiction avec ces principes. La demande d'extension conforte une situation non conforme au plan de secteur et au SDER.

Même s'il ressort des éléments figurant dans le dossier administratif ainsi que de l'audition que des démarches ont été entamées afin de faire coller la situation de droit avec la situation de fait, l'Observatoire estime que le projet d'extension conforte un modèle qu'il ne convient pas d'encourager. Le projet est de nature à renforcer le commerce périphérique (extension de la SCN autorisée alors que l'ensemble n'est pas en activité) alors qu'il convient de le limiter.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort des éléments figurant dans le dossier administratif que les prévisions totales en matière d'emploi pour l'ensemble commercial sont de 36 emplois à temps plein et 23 emplois à temps partiels (soit 59 emplois au total). Il ressort du document Logic figurant dans le dossier administratif que 4 ETP seraient créés par le biais de l'extension. L'Observatoire du commerce s'interroge en ce qui concerne ces prévisions dans la mesure où l'occupation de plus de la moitié des cellules à créer n'est pas connue.

L'Observatoire du commerce estime ne pas disposer des éléments suffisamment objectifs pour se prononcer sur ce sous-critère.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le promoteur du projet sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail par l'ensemble des commerces qui seront accueillis au sein du projet.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

² Gouvernement wallon, SDER, 1999, p. 177.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le vade-mecum relatif à la politique des implantations commerciales indique que « [c]e sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :

- favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;
- promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun »³.

Le projet se situe dans le nodule de la Pirire, en périphérie du centre de Marche-en-Famenne. Il se situe dans une zone marquée par la présence de nombreux commerces (grande chaîne de distribution). Le site d'une part, ne comporte pas (ou peu) de bâtiments à vocation résidentielle et, d'autre part, est périphérique au centre de Marche-en-Famenne.

En outre, le document Logic figurant dans le dossier administratif ne recense ni lignes de bus ni arrêts. Le dossier soutenant la demande précise qu'il y a un arrêt situé à 500 m du site. Quoi qu'il en soit, l'Observatoire souligne le fait que le nodule de la Pirire présente la configuration type des parcs commerciaux périphériques vers lesquels les chalands se déplacent majoritairement en voiture.

L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que le projet ne rencontre pas ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

L'objectif de ce sous-critère est de garantir une accessibilité adéquate du et vers le projet commercial sans nécessiter une intervention extérieure⁴.

Si le projet bénéficie d'une bonne accessibilité en voiture et disposera d'un parking de 172 places, l'Observatoire du commerce s'interroge en ce qui concerne la gestion et l'organisation de la circulation en sortie de site. Par ailleurs, les aménagements piétons et vélos sont limités (voire inexistant) à proximité immédiate ainsi que sur le site. Enfin, vu la localisation du projet (bout de la zone industrielle périphérique au centre-ville), l'Observatoire doute que les consommateurs se rendent sur les lieux en transports en commun. Il estime à tout le moins qu'une démarche proactive aurait dû être menée par le demandeur en ce qui concerne la mobilité.

L'Observatoire conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'examen du projet au regard des critères de délivrance des autorisations commerciales conduit à une évaluation défavorable de plusieurs d'entre eux (mobilité, protection de l'environnement urbain). Il émet par conséquent une évaluation globale négative du projet d'extension de la SCN au regard de ceux-ci.

³ Vade-mecum, *Op. cit.*, p. 86.

⁴ Vade-mecum, *Op. cit.*, p. 86.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation négative du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un **avis défavorable** pour la l'extension de la SCN d'un ensemble commercial.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce