

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.370

JH

Le 18 décembre 2017

Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin « Extra » à Marche-en-Famenne

Projet d'extension d'un ensemble commercial
d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet concerne l'implantation d'un magasin « Extra » au sein d'un ensemble commercial à Marche-en-Famenne. Le projet porte également sur la création de cet ensemble commercial par reconnaissance.

Le site du projet est aujourd'hui occupé par:

- ✓ « Dema » d'une surface commerciale nette de 4.619 m² ;
- ✓ « Sanidel » (comptoir réservé aux professionnels mais une partie « showroom » doit être considérée dans la présente demande comme 1.164 m² de surface commerciale nette) ;
- ✓ « Quick » (fastfood, non concerné par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales).

Viendraient donc s'y ajouter:

- ✓ « Extra » d'une surface commerciale nette de 1.036 m² ;
- ✓ ainsi qu'une salle de fitness à l'étage au-dessus d'« Extra » (activité non concernée par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales).

« Sanidel » ne dispose pas de permis d'implantation commerciale ou de permis socioéconomique. En effet, historiquement, il s'agit d'un comptoir réservé aux professionnels. Au fil des ans, ce magasin a développé un petit showroom qui lui est accessible au public.

Localisation : rue du Parc Industriel 2, commune Marche-en-Famenne

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

Situation au SRDC :

Le projet est situé à Marche-en-Famenne. Il est repris au sein du bassin de consommation de Marche-en-Famenne qui est en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers. Le formulaire « Logic » renseigne le projet au sein du nodule commercial de la Pirire qualifié de nodule de soutien de (très) petite ville.

Le Schéma Régional de Développement Commercial 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.

Demandeur : MGS sa.

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales.

Référence légale : Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.

Date de réception du dossier : 22 novembre 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 26 décembre 2017

Autorités compétentes : Commission de recours sur les 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 1er du Code de l'environnement ; les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégré 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 intégré pour l'extension d'un ensemble commercial transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 22 novembre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a été saisi de la demande en première instance ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 juillet 2017 afin d'examiner le projet en première instance ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu le 5 juillet 2017 ; que la commune a été invitée et a demandé de l'excuser ; que le projet n'a pas fondamentalement évolué ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un ensemble commercial via l'implantation d'un magasin « Extra » d'une surface commerciale nette de 1.036 m² ; que le projet consiste également en la création d'un ensemble commercial par reconnaissance de ce dernier existant dans les faits ;

Considérant que le projet se localise à Marche-en-Famenne ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Marche-en-Famenne qui est en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que le formulaire « Logic » renseigne que le projet est localisé au sein du nodule commercial de la Pirire reconnu comme « 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 :**

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision des fonctionnaires des implantations commerciales et délégué refusant le permis intégré ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis l'avis suivant :

« 1. Examen au regard de l'opportunité générale »

En ce qui concerne la création de cet ensemble commercial, l'Observatoire du commerce y est favorable du fait qu'il existe déjà dans les faits mais également parce que l'activité principale de l'enseigne « Sanidel » a évolué en s'orientant de plus en plus vers une clientèle de particuliers et non plus exclusivement de professionnels. L'Observatoire du commerce considère donc qu'il s'agit davantage d'une régularisation de l'activité commerciale que de la création effective d'un nouvel ensemble commercial.

Cet ensemble commercial s'intègre adéquatement dans cette partie du territoire de Marche-en-Famenne et s'avère complémentaire avec l'offre commerciale du centre principal d'agglomération. Par ailleurs, le projet de reconnaissance de cet ensemble commercial permet de pérenniser l'emploi en place. Enfin, l'offre commerciale du complexe étant essentiellement orientée vers des biens pondéreux, la majorité des chalands se rendront sur le site du projet en voitures. Pour ce mode de déplacement, l'Observatoire du commerce constate que l'accessibilité est très bonne.

Par rapport à l'extension de l'ensemble commercial via l'implantation de l'enseigne « Extra », l'Observatoire du commerce y est favorable. L'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale de l'ensemble commercial et du bassin de consommation de Marche-en-Famenne. Il apprécie également que le demandeur engage une majorité de son personnel à temps plein.

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 consiste en l'implantation d'un magasin « Extra » à l'ouest de la commune de Marche-en-Famenne. L'Observatoire du commerce constate que l'offre commerciale actuelle de l'ensemble commercial est exclusivement portée sur les biens pondéreux. Il estime dès lors que l'implantation d'un magasin dont la nature commerciale est davantage orientée vers des biens semi-courants légers permettra de diversifier l'offre commerciale au sein du complexe commercial. Par ailleurs, force est de constater que le projet permet l'accès au marché à un nouveau prestataire de service qui n'est pas encore implanté dans le bassin de consommation de Marche-en-Famenne.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le magasin projeté propose une offre commerciale essentiellement orientée dans les achats semi-courants légers. Le projet dessert essentiellement la commune de Marche-en-Famenne et son bassin de consommation. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers.

Passé ces constats et malgré ce constat de suroffre dans les achats semi-courants légers, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne contribue pas à développer une situation extrême de suroffre commerciale risquant d'engendrer un déséquilibre entre l'offre et la demande, notamment à l'échelle du bassin de consommation de Marche-en-Famenne.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est 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.

Le site du projet est également repris dans un périmètre de reconnaissance économique à usage industriel. Le schéma de développement communal (ancien schéma de structure communal) confirme la destination prévue au plan de secteur.

Eu égard à ce qui précède et afin de permettre la venue d'un magasin de vente au détail « Extra » dans le nodule de la Pirire à Marche, d'autres outils urbanistiques sont par conséquent nécessaires et indispensables. C'est dans ce cadre-là que l'audition du demandeur a permis d'apprendre l'existence d'un outil urbanistique supplémentaire favorable à la vente au détail pour l'ensemble commercial concerné. Ainsi, la venue du magasin « Extra » est rendue possible grâce à l'existence du Règlement Communal d'Urbanisme de la Ville de Marche-en-Famenne tel qu'adopté par Arrêté Ministériel du 15 juillet 2004. Ce document urbanistique reprend l'ensemble commercial concerné dans une aire de bâti de grand gabarit de type industrialisé dans laquelle sont expressément autorisés les industries, les commerces, les services et l'artisanat.

Dans les faits, force est de constater que 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 distributions 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'extension projetée concerne un magasin proposant des biens semi-courants légers sur une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m². L'Observatoire du commerce considère que le projet, au vu de sa taille, ne pourrait pas s'implanter en centre-ville. Dès lors, sa localisation apparaît donc pertinente.

Le projet se localise au sein du nodule commercial de La Pirire reconnu comme un nodule de soutien de (très) petite ville. Le Schéma Régional de Développement Commercial recommande pour ce type de nodule de maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville. A cet égard, le projet respecte cette recommandation puisqu'il propose une offre commerciale en biens semi-courants légers de grande surface qui ne pourrait pas prendre place au cœur de la ville de Marche-en-Famenne. Cette offre commerciale apparaît par ailleurs complémentaire à ce qui existe déjà dans l'entité. Le Schéma Régional de Développement Commercial recommande également d'éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération ». A ce niveau, l'Observatoire du commerce considère que le projet consiste à proposer une offre commerciale actuellement peu présente dans le bassin de consommation de Marche-en-Famenne et qui ne pourrait pas s'implanter dans le centre-ville. Dès lors, le projet renforce le nodule de la Pirire en tant que nodule de soutien de la ville de Marche-en-Famenne.

Par ailleurs, suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce constate que le projet ne consiste pas en une relocalisation. Il n'y a donc aucune création de friche commerciale conséquente de l'implantation de l'enseigne « Extra » tel que prévu.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Marche-en-Famenne. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En termes d'emploi, l'arrivée de l'enseigne « Extra » permettra l'embauche de 8 personnes dont 6 à temps plein. L'Observatoire du commerce se réjouit de ces créations d'emplois et plus particulièrement de l'embauche de personnes à temps plein.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

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

L'Observatoire du commerce apprécie que la majorité du personnel soit engagée à temps plein. L'audition du demandeur a confirmé que le personnel dépendra de la commission paritaire 201. Par ailleurs, le personnel bénéficiera d'un magasin neuf présentant des locaux sociaux de qualité. Enfin, l'Observatoire du commerce estime que la régularisation de l'ensemble commercial permettra de pérenniser l'emploi déjà en place.

Dans ces conditions, ce sous-critère est dès lors rencontré.

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 quatre critères de délivrance sont rencontrés et émet donc une évaluation globale positive.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension d'un ensemble commercial en vue d'y implanter un magasin « Extra » à Marche-en-Famenne. »

Considérant que l'Observatoire a pris connaissance du dossier de recours ; qu'il a analysé avec attention les arguments avancés par les requérants ; que la décision de refus porte uniquement sur le volet urbanistique du projet et est principalement lié à la modification du relief du sol qui aurait hypothéquer les futurs aménagements de la N836 ;

Considérant que le requérant s'engage, si la Commission de recours devait l'estimer nécessaire, à renforcer les aménagements paysagers du projet conformément aux discussions menées en

concertation avec la DGO¹ le 6 novembre 2017 ; que le demandeur est prêt à adapter la dimension du bassin tampon afin de prendre en considération la récolte des eaux de ruissellement des parkings ;

Considérant que l'Observatoire du commerce réitère l'avis précédemment émis et reproduit ci-dessus ;

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension d'un ensemble commercial en vue d'y implanter un magasin « Extra » à Marche-en-Famenne.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce