

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.188

JH/crj

Vos réf.: DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-0014/HONo28/ENTREPOTS  
DE LA FAMENNE - HOTTON/demande d'avis

Le 18 avril 2018

## Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à Hotton

Projet de construction nouvelle d'un ensemble commercial  
d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Breve description du projet

---

#### Projet :

Le projet concerne la construction nouvelle d'un ensemble commercial à Hotton, juste à l'entrée nord du village. Cet ensemble serait constitué par deux commerces : Big Mat (9.672 m<sup>2</sup> net projeté) et Okay (872 m<sup>2</sup> net projeté).

Concernant Okay, il s'agit d'une nouvelle implantation. Par contre, le magasin Big Mat déménagerait du village voisin de Melreux situé à 600 mètres du projet.

Localisation : Rue des Ecoles 105 à Hotton.

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

#### Situation au SRDC :

Le projet est localisé dans la commune d'Hotton. Il n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC. D'après Logic, le projet est localisé hors nodule commercial ce qui paraît évident au vu de la localisation rurale du projet.

Le projet entre dans la catégorie des achats courants et semi-courants lourds. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Marche-en-Famenne en situation d'équilibre pour les achats courants et de suroffre pour les achats semi-courants lourds.

Demandeur : Entrepôts de la Famenne

---

**Contexte de l'avis**

---

<u>Saisine</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales.
<u>Référence légale</u> :	Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.
<u>Date de réception du dossier</u> :	10 avril 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	14 mai 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	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'implantation commerciale d'un ensemble commercial à Hotton transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 10 avril 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a été saisi de la demande en première instance ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 décembre 2017 afin d'examiner le projet en première instance ; qu'une audition des représentants du demandeur et de la commune d'Hotton a eu lieu le 18 décembre 2017 ; que le projet n'a pas fondamentalement évolué ;

Considérant que le projet consiste en la construction nouvelle d'un ensemble commercial à Hotton, juste à l'entrée nord du village ; que cet ensemble commercial serait constitué de deux commerces : Big Mat (9.672 m<sup>2</sup> net projeté) et Okay (872 m<sup>2</sup> net projeté) ; qu'il s'agit d'une nouvelle implantation pour le magasin Okay ; que, par contre, le magasin Big Mat déménagerait du village voisin de Melreux ;

Considérant que le projet se localise dans la commune d'Hotton ; qu'il n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ; que d'après Logic, le projet est localisé hors nodule commercial ce qui paraît évident au vu de la localisation rurale du projet ; que le projet entre dans la catégorie des achats courants et semi-courants lourds ; que, dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Marche-en-Famenne en situation d'équilibre pour les achats courants et de suroffre 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 :**

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision de refus du fonctionnaire des implantations commerciales, du fonctionnaire délégué et du fonctionnaire technique ; 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 »**

*L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un nouvel ensemble commercial tel que prévu par le projet.*

*Concernant l'implantation du Big Mat, l'Observatoire du commerce relève que la situation actuelle du magasin au sein du village de Melreux pose des problèmes de compatibilité avec le plan de secteur ainsi que des nuisances liées au charroi. Il constate que la mixité commerciale sera peu impactée dans la mesure où l'offre commerciale déménage de seulement 600 mètres. Tout au plus, le magasin sera plus visible des chalands ce qui ne peut être que bénéfiques pour ces derniers. Par ailleurs, force est de constater que le projet s'implante sur un site qui périlclite.*

*S'agissant de l'implantation d'un magasin Okay, l'Observatoire du commerce y est également favorable au vu de la progression démographique que connaît Hotton ces dix dernières années. Il apparaît également qu'il existe encore des potentialités intéressantes pour cette partie du bassin de consommation de Marche-en-Famenne.*

*Globalement, l'Observatoire du commerce ne craint pas la création d'une nouvelle polarité dans la mesure où le projet remplit toute la zone d'activité économique mixte. Dès lors, cette zone se limitera vraisemblablement aux seuls magasins concernés par le 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*

*Concernant l'implantation du Big Mat, l'Observatoire du commerce relève qu'il s'agit d'une relocalisation depuis le village de Melreux situé à 600 mètres du site du projet. Par conséquent, ce volet du projet est peu impactant au niveau de la mixité commerciale puisque l'offre commerciale du magasin reste globalement inchangée et toujours située à Hotton. Malgré tout, l'Observatoire du commerce estime que le magasin sera plus visible pour l'ensemble des chalands et que la nouvelle construction permettra de mieux organiser la mobilité interne au sein du magasin ce qui ne peut être que bénéfique pour la clientèle.*

*Au niveau du magasin Okay, l'Observatoire du commerce considère que ce volet du projet favorise la mixité commerciale à Hotton et ses environs. L'audition des représentants de la commune a permis d'apprendre que 3 autres enseignes alimentaires étaient déjà présentes à Hotton. Dans un contexte où la démographie de la commune connaît une forte progression et dans la mesure où l'arrivée d'Okay permet à un nouveau prestataire de service d'être présent sur cette partie du territoire, l'Observatoire du commerce considère que les chalands auront plus de choix pour effectuer leurs achats alimentaires.*

*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*

*Concernant l'enseigne Big Mat, le projet n'a pas d'impact dans la mesure où ce magasin est déjà présent et souhaite se relocaliser à 600 mètres de son implantation actuelle.*

*Le magasin Okay projeté propose une offre commerciale dans le courant d'achat alimentaire. Le projet dessert essentiellement la commune d'Hotton au sein du bassin de consommation de Marche-en-Famenne. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation d'équilibre pour les achats alimentaires.*

*L'audition des représentants de la commune et du demandeur ont permis de comprendre que les chalands habitants la commune ne se déplacent que très peu vers Marche-en-Famenne pour réaliser leurs achats alimentaires. Dès lors, il semble que l'échelle la plus pertinente pour analyser ce sous-critère soit l'échelle communale. Hors, il s'avère que la population d'Hotton croît de manière constante depuis 10 ans (+9.7% de population en 10 ans). De plus, l'audition des représentants de la commune a permis d'apprendre que la commune compte urbaniser à des fins de logements le site délaissé par Big Mat à Melreux ainsi que la ZACC juste au sud du site du projet. Dans ce contexte de croissance démographique et de potentialités intéressantes, l'Observatoire du commerce estime que l'implantation d'un magasin Okay a sa raison d'être à Hotton et permettra de maintenir un équilibre entre la demande et l'offre commerciale dans le courant d'achat alimentaire.*

*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 s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ce qui est conforme au Code du Développement Territorial.*

*Par ailleurs la configuration projetée du site permettra une transition douce entre cette nouvelle zone commerciale et les quelques résidents au sud du projet de telle sorte qu'il sera de nature à être compatible avec son voisinage.*

*Enfin, le projet s'accompagne d'une amélioration générale de cette zone d'activité économique mixte qui était jusqu'alors laissée à l'abandon.*

*Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à Hotton. Il estime donc que le cadre de vie des quartiers existants d'Hotton 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'ensemble commercial projeté s'implante au nord et à quelques centaines de mètres du centre d'Hotton. Bien qu'il se localise hors nodule commercial, l'Observatoire du commerce est rassuré par le fait que le projet s'étend sur l'ensemble de la zone d'activité économique mixte ce qui ne permet dès lors pas d'autres implantations commerciales à l'avenir. Aux yeux de l'Observatoire, ce projet ne constitue donc pas la création d'une nouvelle polarité.*

*Concernant le volet Big Mat du projet, l'Observatoire a appris de l'audition des représentants communaux que l'actuel site d'exploitation au cœur de Melreux était devenu trop exigü et qu'il générât des nuisances en termes de mobilité puisque les camions doivent actuellement traverser tout le village pour accéder au magasin. De plus, lors de la dernière demande de permis unique pour le site de Melreux, il a été indiqué à l'entreprise que l'établissement n'avait probablement plus sa place à cet endroit, situé en zone d'habitat, zone agricole et zone de loisirs.*

*La relocalisation du Big Mat à Hotton constitue donc une très belle opportunité pour les autorités communales qui souhaitent reconvertir une partie de l'actuel site en zone de logements.*

*Concernant l'implantation du magasin Okay, les autorités communales ont expliqué lors de leur audition qu'elles souhaitaient mettre en œuvre la ZACC située entre le centre d'Hotton et le site du projet du fait de la forte demande de logements dans la région. Ainsi, l'arrivée d'un nouveau commerce alimentaire à Hotton permettra de répondre à une demande croissante des chalandis liée à une démographie également croissante.*

*Au final, il semble que le projet s'insère remarquablement bien dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle rural propre à Hotton. Ce sous-critère est donc rencontré.*

### 3. **La politique sociale**

#### - La densité d'emploi

*En termes d'emploi, le projet Big Mat permettra dans un premier temps de maintenir l'emploi en place. L'audition des représentants du demandeur a permis d'apprendre qu'il est probable que quelques personnes seraient engagées par la suite du fait qu'il est attendu une augmentation du chiffre d'affaire lié à une meilleure visibilité du magasin.*

*Par rapport au magasin Okay et s'agissant d'une nouvelle implantation, l'Observatoire du commerce apprécie qu'il générera la création d'une quinzaine d'emplois.*

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

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

*Suite à l'audition des représentants du demandeur, l'Observatoire du commerce comprend que la relocalisation du Big Mat permettra de pérenniser l'emploi en place. Par ailleurs, le personnel d'Okay sera employé par le groupe Colruyt et n'évoluera pas sous une franchise ce qu'apprécie l'Observatoire du commerce. Enfin, la majorité du personnel d'Okay sera employé à temps plein ce qui est particulièrement rare dans le secteur de la grande distribution alimentaire.*

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

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

#### - La mobilité durable

*L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est peu pertinent pour ce projet dans la mesure où la clientèle de Big Mat est composée essentiellement de professionnels ou de bricoleurs lourds se rendant sur place au moyen de véhicule avec/sans remorque ou d'utilitaires légers. Les livraisons de marchandises sur le site sont assurées au moyen de camions remorques en début de matinée.*

*Pour Okay, la clientèle est composée de particuliers qui utilisent leur véhicule pour faire leurs courses. Les livraisons sont également assurées par des camions remorques.*

#### - L'accessibilité sans charge spécifique

*Le projet est très facilement accessible en voitures ou camions. Il améliore la situation actuelle dans la mesure où le Big Mat jouira en situation projetée une accessibilité nettement améliorée par rapport à l'actuelle au cœur de Melreux.*

*Par ailleurs, l'entreprise demanderesse du permis a rencontré la DGO<sub>1</sub> afin de rendre le site plus sécurisé. En effet, il se situe le long d'une Nationale où la vitesse est généralement excessive. Le projet présente un aménagement de la voirie notamment avec la création d'un tourne-à-gauche.*

*Dans ces conditions, 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 la création d'un ensemble commercial à Hotton. »*

Considérant que l'Observatoire a pris connaissance du dossier de recours ; qu'il a analysé avec attention les arguments avancés par le fonctionnaire des implantations commerciales ; que le projet n'a pas évolué depuis l'analyse en première instance ;

Considérant que l'Observatoire du commerce estime que l'ensemble commercial est composé de deux magasins, à savoir Big Mat et Okay ; qu'il considère que l'association de ces deux enseignes forme un ensemble unique et complémentaire ; que, dès lors, il réitère l'avis précédemment émis et reproduit ci-dessus ;

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la création d'un ensemble commercial à Hotton.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce