CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 15

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation de 2 commerces au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Marche-en-Famenne (recours)

Avis adopté le 6/02/2020

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 29
coralie.rigo@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Modification de la nature de l'activité commerciale de deux cellules au sein d'un ensemble commercial de 7.374 m² nets – Extension de Décathlon sur 300 m² nets et arrivée de Medi-Market sur 751 m² nets.
Adresse :	Rue du Parc industriel 14-35 à Marche-en-Famenne
Situation au plan de secteur :	Zone d'activité économique industrielle
Situation au SRDC :	Nodule commercial « de la Pirire » répertorié comme un nodule de soutien de (très) petite ville. Bassin de consommation de Marche-en-Famenne (en situation de suroffre pour les courants d'achats semi-courants légers et lourds).
Demandeur :	IRE sa

CONTEXTE DE L'AVIS

Saisine :	Commission de recours
Date de réception de la demande d'avis :	7/01/2020
Échéance du délai de remise d'avis :	11/02/2020
Référence légale :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Autorité compétente :	Commission de recours

REFERENCES ADMINISTRATIVES

Nos références:	OC.20.15.AV JH/cri

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 de la nature commerciale de deux cellules au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Marche-en-Famenne transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 7 janvier 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 2 octobre 2019 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que, dans le cadre de cette procédure de recours, le projet n'a pas évolué ; que, dès lors, aucune audition n'a été planifiée ; que l'Observatoire du commerce a dès lors délibéré lors de la réunion du 22 janvier 2020 ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature de l'activité commerciale de deux cellules au sein d'un ensemble commercial de 7.374 m² nets à Marche-en-Famenne ; que cette modification permet l'extension sur 390 m² nets supplémentaire de Decathlon ; que le projet permet l'arrivée de Medi-Market sur 751 m² nets au sein d'une cellule vide autorisée pour de l'équipement de la maison ;

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 que ce bassin de consommation est en situation de suroffre pour les achats semi-courants légers et lourds ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet au sein du nodule commercial de la Pirire répertorié 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** :

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 refuser le permis intégré par le fonctionnaire des implantations commerciales ; 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 constate que le projet comprend 2 volets distincts : l'extension de Decathlon et l'implantation de Medi-Market.

Il ressort de l'audition du représentant du demandeur que l'extension de Decathlon sur 390 m² nets supplémentaire s'effectue sur une cellule pour laquelle l'enseigne de sport avait pris une option dès son arrivée dans cet ensemble commercial. Par ailleurs, l'extension demandée cadre avec les orientations voulues par les autorités communales.

Concernant l'arrivée de Medi-Market, l'Observatoire du commerce constate qu'une partie de la cellule (200 m² nets sur 751 m² nets) sera dévolue à de l'équipement de la personne. L'Observatoire estime que cette répartition annoncée sera difficilement vérifiable et craint qu'une partie conséquente de l'offre soit destinée à l'équipement de la personne. De plus, ce volet du projet ne cadre pas avec le schéma directeur commercial de la commune.

Par ailleurs, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que les deux enseignes visées par le projet sont d'ores et déjà ouvert. L'Observatoire du commerce s'étonne de cette situation du fait accompli.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que l'extension de Decathlon est opportune. Par contre, il est défavorable quant à l'opportunité d'implanter une enseigne de parapharmacie dans le nodule de la Pirire.

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 l'extension de Decathlon et l'installation de Medi-Market au sein d'un ensemble commercial autorisé à Marche-en-Famenne. D'un point de vue juridique, le projet requiert une modification de la nature de l'activité commerciale des deux cellules visées par les deux enseignes. Ces surfaces commerciales sont en effet déjà autorisées pour de l'équipement de la maison. Decathlon demande une

modification en vue de pouvoir vendre des articles de loisirs et sports et Medi-market pour pouvoir y proposer des articles relatifs à l'équipement de la personne.

Il ressort de l'audition du représentant du demandeur que l'extension de Decathlon sur 390 m² nets supplémentaire s'effectue sur une cellule pour laquelle l'enseigne de sport avait pris une option dès son arrivée dans cet ensemble commercial. Ce volet du projet paraît cohérent et signifie que la clientèle de l'enseigne souhaite que l'offre commerciale soit étoffée.

S'agissant de l'arrivée de Medi-Market au sein de l'ensemble commercial, l'Observatoire du commerce reconnaît que cette implantation va favoriser la mixité commerciale au sein du complexe. Toutefois, il estime que la mixité commerciale de la commune dans de secteur spécifique des produits pharmaceutiques et parapharmaceutiques risque de souffrir d'une implantation périphérique de 751 m² nets. L'Observatoire n'est pas convaincu que les chalands du centre-ville verront leur mixité commerciale améliorée, que du contraire.

Au Final, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré pour le volet relatif à Decathlon. Par contre, il estime que ce critère n'est pas rencontré pour le volet relatif à l'implantation de Medi-Market.

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

Le volet relatif à l'extension du Décathlon aura très peu d'impact au niveau de l'approvisionnement de proximité dans la mesure où la majeure partie de l'offre commerciale existe déjà.

S'agissant de l'arrivée de Medi-Market, le complexe verra son offre commerciale en achats semi-courants légers et lourds augmenter. Or, le SRDC précise que le bassin de consommation de Marche-en-Famenne est en situation de suroffre pour ces 2 courants d'achats.
De plus, de par l'implantation d'une pharmacie de plus de 700 m² nets en périphérie du noyau central de la ville, l'Observatoire du commerce craint que le projet génère une rupture d'approvisionnement de proximité pour les chalands de l'hypercentre.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré pour le volet relatif à Decathlon. Par contre, il estime que ce critère n'est pas rencontré pour le volet relatif à l'implantation de Medi-Market.

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 industrielle au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone n'est pas conforme à la réglementation en vigueur. Toutefois, s'agissant d'un permis d'implantation commerciale ne requérant aucune intervention urbanistique, l'Observatoire du commerce constate que le complexe commercial est autorisé.

Le projet est situé dans une zone commerciale périphérique de Marche-en-Famenne. L'environnement bâti présente une fonction majoritairement commerciale.

Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet ne devrait pas porter atteinte au cadre de vie du quartier. Ce sous-critère est donc 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 installé depuis quelques années dans le paysage commercial et urbanistique en périphérie de Marche-en-Famenne.

Le volet relatif à l'extension du Décathlon s'intègre correctement dans la dynamique de développement de la ville dans la mesure où la majeure partie de l'offre commerciale existe déjà sur place.

S'agissant du volet relatif à l'implantation de Medi-Market, l'Observatoire du commerce constate qu'une partie de la cellule (200 m² nets sur 751 m² nets) sera dévolue à de l'équipement de la personne. L'Observatoire estime que cette répartition annoncée sera difficilement vérifiable et craint qu'une partie conséquente de l'offre soit destinée à l'équipement de la personne. Il considère en outre que cette offre est peu complémentaire avec l'offre commerciale du centre-ville au risque de la déséquilibrer. Ainsi, l'Observatoire remarque que ce volet du projet ne respecte pas la recommandation du SRDC pour un nodule de soutien de (très) petite ville à savoir maintenir le rôle complémentaire du nodule avec le centre. En outre, le « schéma directeur commercial » établi par la commune propose « de ne pas autoriser de l'équipement de la personne en dehors du centre-ville » et que « l'équipement de la maison doit continuer à être le secteur phare de La Pirire ». En l'état, ce volet du projet ne respecte pas cette recommandation.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré pour le volet relatif à Decathlon. Par contre, il estime que ce critère n'est pas rencontré pour le volet relatif à l'implantation de Medi-Market.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En situation projetée, le complexe commercial devrait employer 65 personnes, 39 à temps plein et 26 à temps partiel.

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

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

Il ressort du dossier administratif que le demandeur du projet sera attentif et veillera au respect de l'ensemble de la législation en matière de protection du consommateur par les enseignes du présent projet.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet s'intègre dans un quartier à activités commerciales dans une commune de plus de 17.000 habitants.

L'accessibilité piétonne et cycliste n'est pas optimale mais la commune prévoit, avec l'ensemble des acteurs du pôle commercial, la création d'une piste cyclo-piétonne entre le rond-point de la Pirire et le complexe commercial « Espace de la Famenne » dans le but de favoriser l'accès à l'ensemble des commerces du nodule via la mobilité douce.

Vu la nature commerciale globale de l'offre commerciale orientée vers les achats semi-courants lourds de cette zone périphérique, il semble logique que les chalands s'y déplacent en voiture. L'Observatoire du commerce s'interroge donc en ce qui concerne la pertinence de l'application de ce sous-critère au cas d'espèce.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le site est facilement accessible en voiture. Le projet dispose d'un parking de 243 places situé le long de la N863 reliant Marche-en-Famenne à Rochefort. L'endroit est proche de la N86, de la N4 et de la E411. Enfin, le projet s'inscrit dans un nodule et dans un ensemble commercial existants. Les infrastructures nécessaires à leur accessibilité ou à la circulation sont existantes.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, émet une position :

- ✓ *favorable sur le volet relatif à l'extension du Decathlon. Il émet dès lors une évaluation globale positive de cette partie du projet au regard desdits critères ;*
- ✓ *défavorable sur le volet relatif à l'implantation de Medi-Market. Il considère que les critères relatifs à la protection du consommateur et à la protection de l'environnement urbain ne sont pas rencontrés. Il émet dès lors une évaluation globale négative sur cette partie du projet.*

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 modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Marche-en-Famenne en vue d'y implanter l'enseigne Decathlon.*

*Défavorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Marche-en-Famenne en vue d'y implanter l'enseigne Medi-Market. »*

5. AVIS SUR RECOURS

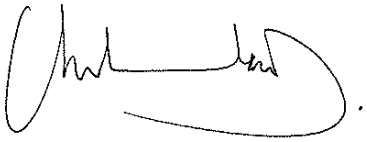
Après avoir attentivement pris connaissance du dossier et analysé les arguments développés par l'autorité compétente, la commune de Marche-en-Famenne et le requérant, l'Observatoire du commerce constate que le projet n'a pas évolué.

L'Observatoire du commerce constate, à la lecture de la décision, que le volet du projet relatif à l'extension de Decathlon ne pose manifestement aucun souci. Il regrette dès lors que la décision finale ne fasse pas la part des choses entre le volet relatif à l'extension de Decathlon et le volet relatif à l'implantation de Medi-Market.

Moyennant cette précision, l'Observatoire du commerce constate qu'il n'y a pas d'évolution du projet et du contexte dans lequel il s'implante. Dès lors, il estime que ses arguments développés en première instance sont toujours valables.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce réitère son avis reproduit ci-dessus et émet émet un avis :

- ✓ **favorable** sur la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Marche-en-Famenne en vue d'y étendre l'enseigne Decathlon ;
- ✓ **défavorable** sur la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Marche-en-Famenne en vue d'y implanter l'enseigne Medi-Market.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce