

## AVIS n° 37

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour une modification importante de la nature commerciale au sein d'un ensemble commercial existant de plus de 2.500 m<sup>2</sup> à Marche-en-Famenne

Avis adopté le 5 mars 2021

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Permis intégré pour une modification importante de la nature commerciale au sein d'un ensemble commercial existant (en cours de construction) via le remplacement d'une partie de l'enseigne Brico par Kréfel. Le bâtiment a été autorisé en 2019. Le permis autorise à Brico une surface de 4.648m <sup>2</sup> et ne couvrait pas Kréfel. La présente demande vise, en ce qui concerne le volet commercial, l'installation de l'enseigne spécialisée en électroménager, multimédia et cuisine équipée, « Kréfel » (1.639 m <sup>2</sup> ) et la réduction de la surface commerciale accordée à « Brico » (- 1.639 m <sup>2</sup> de surface nette). L'enseigne X2O est également prévue sur le site, mais ne nécessite pas de permis d'implantation commerciale car le type de commerce a déjà fait l'objet d'une autorisation dans le cadre du précédent permis.
<u>Localisation :</u>	N4 Shopping, rue Borchamps, 20 – 6900 Marche (Province de Luxembourg).
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte.
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'activité économique mixte.
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet n'est pas repris dans une agglomération. Il se situe dans le bassin d'achat de Marche-en-Famenne pour les trois courants d'achats. Les achats courants sont en situation d'équilibre, les achats semi-courants légers et lourds sont en situation de suroffre. Le projet est localisé hors nodule commercial.
<u>Demandeur :</u>	DECOGES SA

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	1/02/2021
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	01/04/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique

**REFERENCES ADMINISTRATIVES**

<i><u>Nos Références :</u></i>	OC.21.37.AV ChT/cri
<i><u>Réf. SPW économie :</u></i>	DIC/MAE034/2020-0154
<i><u>Réf. SPW Territoire :</u></i>	F0510/83034/PIC/2020.1/2135291/CP
<i><u>Réf. SPW environnement :</u></i>	D3100/83034/RGPED/2020/12/FG/er-Pi

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 ; 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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour une modification importante de la nature commerciale portant sur une surface commerciale nette globale de plus de 2.500 m<sup>2</sup> au sein d'un ensemble commercial existant et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 1<sup>er</sup> février 2021;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 24 février 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant de la société demanderesse et d'une représentante de la commune de Marche a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise le remplacement d'une partie de l'enseigne Brico par l'enseigne Kréfel et l'implantation de l'enseigne X2O (laquelle est déjà autorisée) dans un site en construction ;

Considérant qu'au Schéma Régional de Développement Commercial le projet n'est pas repris ni dans une agglomération ni dans un nodule commercial ; que le projet vise des offres en achats de type semi-courant léger et semi-courant lourd ; que le projet se situe dans le bassin de consommation de Marche-en-Famenne pour ces courants d'achats tous les deux en situation de suroffre ;

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

Considérant qu'il se situe également en zone d'activité économique mixte au Schéma de Développement Communal de Marche-en-Famenne;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; qu'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 et des éléments apportés lors de l'audition,  
**l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

## 1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Les enseignes concernées par la demande vont s'implanter dans un ensemble commercial existant, en cours de construction. Même si l'Observatoire du Commerce regrette la localisation de cet ensemble commercial parce qu'elle est excentrée, les bâtiments existent et il est évidemment souhaitable qu'ils soient occupés. L'enseigne Brico dont la superficie est diminuée et l'enseigne Krëfel dont l'autorisation d'implantation est sollicitée dans la présente demande, proposent essentiellement des achats de type semi-courant lourd, lesquels sont les mieux adaptés à cette localisation. Par contre, l'Observatoire du commerce, tout comme la Ville de Marche, s'inquiètent de la réaffectation de la cellule commerciale que Krëfel quitte. En effet, cette dernière est actuellement localisée au sein d'un autre ensemble commercial à Marche-en-Famenne qui commence à souffrir de cellules vacantes. L'Observatoire recommande à la Ville de Marche-en-Famenne de s'équiper d'un Schéma Régional de Développement Commercial. Il estime en outre que les enseignes de ce nouveau complexe doivent se doter de panneaux solaires afin d'améliorer la performance énergétique de leur bâtiment.

L'Observatoire du commerce est favorable par rapport à 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 tend à modifier la nature de l'activité commerciale d'un site autorisé et en construction d'une surface nette de 9.494m<sup>2</sup>. Le projet ne nécessite aucune augmentation de la surface nette autorisée de l'ensemble commercial. Par ailleurs, les enseignes concernées par la demande font l'objet d'une délocalisation depuis d'autres ensembles commerciaux de Marche-en-Famenne, (dont l'une, Brico, bénéficie déjà de l'autorisation pour s'implanter sur le site en cause); le projet n'a donc pas directement d'influence sur la mixité commerciale existante à Marche.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le Schéma Régional de Développement Communal ne donne pas d'indication particulière pour Marche-en-Famenne, si ce n'est une situation de suroffre pour les achats semi-courants légers et lourds. L'enseigne Brico dont l'implantation sur le site est déjà autorisée, sollicite une diminution de surface commerciale, compensée par l'arrivée d'une enseigne commerciale existante à Marche-en-Famenne.

L'Observatoire du commerce conclut que 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**

Le projet se situe le long de la N4 dans un contexte urbanistique relativement ouvert, le long d'une zone agricole. A l'arrière se développe une zone habitée. Le projet s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur et au schéma de développement communal. Les prescriptions imposent une zone tampon. L'ensemble est déjà autorisé et est en cours de construction. La modification sollicitée par la présente demande ne saurait avoir d'influence sur les conclusions de l'analyse de ce critère.

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

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

Le projet est conforme aux normes existantes et les autorités communales ont validé l'existence du complexe commercial dans lequel Brico souhaite s'installer au travers de l'autorisation (permis socio-économique du 22 juin 2015) dudit complexe sur un ancien site d'activité économique à moitié abandonné.

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

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Actuellement Brico emploie 8 personnes à temps plein, il projette d'en employer 15 dans la nouvelle infrastructure. Krefél emploie actuellement 9 personnes à temps plein et une personne à temps partiel et prévoit d'en employer 11 à temps plein et une à temps partiel suite à la relocalisation. Il s'agit donc pour les deux enseignes d'une augmentation de 9 emplois à temps plein. Il ressort du dossier administratif que Brico a diminué le nombre d'emplois par rapport à celui préconisé dans la demande de permis précédente. Cette diminution est évidemment due à la diminution de la surface de son activité commerciale. Mais cette diminution d'emploi est compensée par l'augmentation d'emplois par Kréfel.

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

### **2.3.2. 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 en matière de protection du consommateur par les enseignes présentes au sein du projet* ».

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler quant à ce critère.

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le site prend place le long de la N4, menant au centre-ville de Marche-en-Famenne. La route nationale N4 relie Namur à Arlon, notamment via Assesse, Marche-en-Famenne, Bastogne et Martelange. Le projet se situe non loin de l'échangeur entre la N839 et la N4. Le site bénéficie d'une bonne accessibilité en voiture étant situé le long de la N4 et à proximité d'autres axes importants tels que la N839, la N63 et la N873.

Le projet n'est pas accessible à pied, à vélo et en transports en commun.

Le projet bénéficie également :

- d'un parking automobile de 149 places situé au centre de l'ensemble et donnant sur toutes les cellules de l'ensemble commercial ;
- d'une entrée et d'une sortie automobile distinctes vers la Nationale 4. Cela permet une lecture claire du fonctionnement du site et de son parking mais surtout de sécuriser les flux automobiles ;
- d'une voie de livraison située à l'arrière de l'ensemble commercial.

L'Observatoire du commerce regrette que le site ne soit pas accessible en modes doux.

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

Le projet concerne une modification de nature d'activités commerciales dans un ensemble commercial existant et ne nécessite aucun aménagement spécifique.

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

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

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

#### 4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'abstient dans le cadre de la délibération. Un membre de l'Observatoire faisant partie du service communal de la Ville de Marche-en-Famenne n'a pas participé à la délibération.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet 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** sur la demande de permis intégré pour une modification importante de la nature commerciale au sein d'une ensemble commercial existant de plus de 2.500 m<sup>2</sup> à Marche-en-Famenne.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce