

## AVIS n° 98

---

Demande de permis intégré pour la création d'un un ensemble commercial de plus de 2.500 m<sup>2</sup> à Marche-en-Famenne

Avis adopté le 18 juin 2021

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Demande de permis intégré pour la création d'un complexe sur l'ancien site des miroiteries Hanin de Marche-en-Famenne. Le projet comporte la construction de 3.223 m <sup>2</sup> de surface commerciale nette, 532 m <sup>2</sup> de restauration, 448 m <sup>2</sup> de services, 167 m <sup>2</sup> de bureaux et 111 appartements. Le projet comprend aussi la construction d'un parking souterrain de 259 emplacements dont 111 places à destination des logements.
<u>Localisation :</u>	Vieille route de Liège, 3, 6900 Marche-en-Famenne.
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat.
<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. Selon Logic, le projet est localisé dans le nodule commercial de « Marche-centre » répertorié comme nodule de centre de petite ville.
<u>Demandeur :</u>	IMMO EURO LUX SA

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué.
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	26/05/2021
<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 technique et le Fonctionnaire délégué.

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.98.AV ChT/crI
<u>Réf. SPW économie :</u>	DIC/MAE034/2021-0038
<u>Réf. SPW territoire :</u>	Fo510/83034/PIC/2021.1/JS-ws
<u>Réf. SPW environnement. :</u>	N°41825

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 la création d'un nouveau complexe mixte comprenant un ensemble commercial de plus de 2.500 m<sup>2</sup> à Marche-en-Famenne et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 26 mai 2021;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 9 juin 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants de la société demanderesse et d'une représentante de la Ville de Marche-en-Famenne a eu lieu ce même jour ;

Considérant plus précisément que le projet vise la construction de 3.223 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette, 532 m<sup>2</sup> de restauration, 448 m<sup>2</sup> de services, 167 m<sup>2</sup> de bureaux et 111 appartements. Le projet comprend aussi la construction d'un parking souterrain de 259 emplacements dont 111 places à destination des logements ;

Considérant qu'au Schéma Régional de Développement Commercial le projet n'est pas repris dans une agglomération ; que le projet vise des offres en achats de type courant et semi-courant léger ; que le projet se situe dans les bassins de consommation de Marche-en-Famenne pour ces courants d'achat, lesquels sont respectivement en situation d'équilibre et de suroffre;

Considérant que selon Logic, le projet se situe au sein du nodule commercial de « Marche-centre », lequel est répertorié comme nodule de centre de petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 87) :

Description	Recommandations
Centre commerçant traditionnel généraliste, centre d'une commune peu dense, doté d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisé par une dynamique relativement forte (taux de cellules vides et part des grandes enseignes moyens) → Le plus souvent moteur commercial des petites villes	<p>Garantir son rôle d'approvisionnement généraliste pour les populations locales</p> <p>Conserver la fonction structurante et assurer une mixité des fonctions aux cœurs des villes</p> <p>Envisager une intervention publique ciblée afin d'éviter tout déclassement de ce type de nodule vers la classe « centre de très petite ville »</p>

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur; que le projet est repris en zone d'habitat contigüe au centre ancien, à proximité d'un carrefour à aménager (rond-point N63-N86) en bordure d'un chemin à aménager (N63) et d'un réseau de type boulevard urbain (N63) au schéma de développement communal ;

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**

Le projet présente une grande mixité fonctionnelle et s'implante à proximité du centre de Marche-en-Famenne ; sa cohérence démontre sans conteste, la qualité de l'étude urbanistique. Cependant, l'Observatoire s'interroge sur le type de commerce projeté. En effet, les recommandations du schéma régional de développement commercial préconise pour les nodules de centre de petite ville, comme c'est le cas en l'espèce, de « *garantir son rôle d'approvisionnement généraliste pour les populations locales* » or l'offre proposée est pour les deux tiers de la surface commerciale nette créée affectée à la vente de chaussures. Il s'interroge d'autant plus que les changements de comportement des consommateurs ne sont pas nécessairement en faveur de ce type de commerce. Par contre, on observe un attrait particulier pour les commerces de niche (tels les alimentaires plus spécialisés) en centre ville. Au vu de l'importance des surfaces commerciales implantées à Marche-en-Famenne, l'Observatoire estime qu'il serait opportun que le développement commercial de cet ensemble évolue vers une plus grande diversité de l'offre, en proposant des produits de niche assurant ainsi une identité forte aux commerces du centre de Marche.

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**

La présente demande concerne la création d'un nouveau complexe mixte sur l'ancien site des miroiteries Hanin. Le projet comporte la construction de 3 223 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette, 532 m<sup>2</sup> de restauration, 448 m<sup>2</sup> de services, 167 m<sup>2</sup> de bureaux et 111 appartements. Le projet comprend aussi la construction d'un parking souterrain de 259 emplacements dont 111 places à destination des logements. Le site accueillerait les enseignes Germaine Collard, Biocap, Marque à Suivre et Hans Anders. Quatre autres commerces sont projetés, mais les enseignes ne sont pas encore définies. Il devrait s'agir de commerces de proximité de type boulangerie, boucherie ou librairie ainsi qu'une enseigne de type Di ou Kruidvat. En outre le site accueillerait les enseignes de restauration The Huggy's Bar et Pizza Hut et les enseignes de service Mutualité Neutre et Europabank.

Le projet entrainera une augmentation de l'équipement courant à hauteur de 5,63% pour la commune et à hauteur de 8,28% pour le nodule de « Marche-centre ». En ce qui concerne les achats semi-courants légers, le projet entrainera une augmentation de 7,94% pour la commune et de 20,67% pour le nodule. Le projet n'entrainera en revanche aucune augmentation pour les achats semi-courants lourds. Par ailleurs, il est à noter que la zone de chalandise totalise plus de 20.000 habitants et a enregistré une croissance plus élevée que la moyenne régionale, cette dernière va continuer d'évoluer à la hausse (2,7%) selon les prévisions de l'IWEPS.

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

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

Le projet s'implante dans le nodule commercial de « Marche-centre », répertorié comme nodule de centre de petite ville. Les recommandations du schéma régional de développement commercial sont les suivantes pour ce type de nodule : « *Garantir son rôle d'approvisionnement généraliste pour les populations locales, conserver la fonction structurante et assurer une mixité des fonctions aux cœurs des villes, envisager une intervention publique ciblée afin d'éviter tout déclassement de ce type de nodule vers la classe « centre de très petite ville* ». Le projet s'inscrit dans le respect de ces recommandations en ce qu'il assure une mixité fonctionnelle et prévoit des investissements publics ciblés pour assurer un lien le plus étroit possible avec le centre. Par contre l'Observatoire du commerce s'interroge sur le rôle d'« *approvisionnement généraliste* », en effet, le projet ne présente pas une grande diversité dans l'offre commerciale dont les deux tiers de la surface nette de vente sont consacrés à la vente de chaussures. L'Observatoire estime qu'il serait opportun que le développement commercial de cet ensemble évolue vers une plus grande diversité de l'offre, en proposant des produits de niche assurant ainsi une identité forte aux commerces du centre de Marche.

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 dans son ensemble présente une grande mixité fonctionnelle (logements, commerces, services, bureaux, Horeca). Il s'inscrit dans le cadre d'une revitalisation urbaine, dont les travaux cofinancés par les pouvoirs publics sont essentiellement relatifs aux voiries et à leurs équipements (cheminement piéton, création et déplacement de voirie, trottoirs...). Le projet a été étudié de manière à s'articuler avec les différentes fonctions urbaines existantes à proximité.

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**

Il s'agit d'un site de revitalisation urbaine, le projet assainit le lieu, il participe à l'optimalisation de l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches et une dispersion excessive du bâti.

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

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif introduisant la demande que : « *Les prévisions d'emplois sont effectuées sur base d'estimations faites par GeoConsulting, selon le type d'achat et les surfaces projetées. Sur base de ces estimations, le site devrait donc employer 24 personnes à temps plein et 11 personnes à temps partiel, pour un total de 35 emplois (soit 30 équivalents temps plein). Cela représente une surface commerciale de 92,1 m<sup>2</sup> par employé, ou encore 10,9 employés par 1.000 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette* ».

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 introduisant la demande 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 les commerces qui seront accueillis au sein du projet* ».

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

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le site est accessible en transport en commun. Un arrêt TEC est situé juste devant le projet sur la Chaussée de Liège, ce dernier est desservi par 11 lignes de bus. La N63 est particulièrement bien équipée pour l'usage des modes actifs. Le projet intègre un ensemble d'aménagements favorables à la mobilité douce.

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

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

Les circulations à proximité et au sein du projet font partie du projet de revitalisation.

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 la création d'un ensemble commercial de plus de 2.500 m<sup>2</sup> à Marche-en-Famenne.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce