

AVIS n° 8

Demande de permis intégré pour la modification d'un permis intégré (suppression du deuxième niveau de parking souterrain) à Marche-en-Famenne

Avis adopté le 16/02/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* IMMO EURO LUX SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales, le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 12/01/2023
- *Date d'examen du projet :* 25/01/2023
- *Audition :* 25/01/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 16/02/2023

Projet :

- *Localisation :* Vieille route de Liège, 3, 6900 Marche-en-Famenne
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat contigüe au centre ancien
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : pas d'information
Bassin : Marche pour les achats courants (équilibre), semi-courants légers (suroffre) et semi-courants lourds (suroffre)
Nodule : Marche-centre (centre de petite ville)

Brève description du projet et de son contexte :

Suppression d'un deuxième niveau de parking souterrain impliquant la diminution d'environ 50 emplacements de parking d'un ensemble immobilier mixte comprenant du commerce et autorisé par un permis intégré en 2022.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.8.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/MAE34/2022-0125
- *Réf. SPW Territoire :* F0510/83034/PIC/2022.1/AF
- *Réf. SPW Environnement :* 10008722

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

2. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

Un permis intégré a été délivré le 23 juin 2022 pour la construction d'un ensemble immobilier mixte comprenant entre autres 3.065 m² de commerces. L'Observatoire du commerce avait remis un avis favorable le 18 juin 2021 (OC.21.98.AV¹) dans le cadre de l'introduction de ce dossier sur un projet similaire.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce avait émis un avis favorable sur un mix commercial similaire² dans son avis du 18 juin 2021. Il réitère *in extenso* la motivation effectuée pour les critères de protection du consommateur, de protection de l'environnement urbain, de politique sociale et pour le sous-critère mobilité durable.

Le permis intégré vise à supprimer un deuxième niveau de parking souterrain, ce qui implique une diminution significative du nombre d'emplacements de stationnement prévus pour les commerces (plus de 50 places en moins). Selon l'Observatoire du commerce, le complexe immobilier qui, outre des commerces, comprendra des activités économiques génératrices de flux automobiles, accentuera la pression en termes de stationnement sur le centre-ville. De surcroît, les transports en commun ne représentent pas la part la plus importante en termes de mode de déplacement à Marche.

Il ressort de l'audition et du dossier que la diminution de l'offre de places de parking pourrait être compensée par l'usage du parking du Colruyt situé à côté du site et qui serait en surcapacité. Lors de cette même audition, le demandeur indique qu'il n'y a aucun accord contractuel signé, seuls des échanges informels ayant été échangés avec Colruyt. En l'absence d'alternative fiable visant à assurer

¹ Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-hUngqWqWJzJnhgC7SCiDgLt5eKbtfaLy8cEbmbijtUM&form_id=AvisForm

² En cours d'instruction, des plans modifiés ont été introduits. Le projet analysé comprenait un opticien en plus par rapport au projet autorisé.

une offre de stationnement, l'Observatoire du commerce estime que l'insuffisance de stationnement sera préjudiciable pour la collectivité et pour le centre-ville de Marche-en-Famenne. Il estime dès lors que le sous-critère « accessibilité sans charge pour la collectivité » n'est pas respecté. Pour rappel, le vade-mecum relatif à la Politique de développement commercial en Wallonie indique qu'un des éléments à prendre en considération est la mise à disposition d'une quantité proportionnée de places de stationnement. Tel n'est plus le cas en l'espèce.

Sans alternative certaine visant à compenser cette diminution drastique de places de parking, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas opportun et qu'il n'y a pas lieu d'évaluer le projet de manière positive.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la modification du permis intégré du 26 juin 2022 visant à supprimer le deuxième niveau du parking souterrain à Marche-en-Famenne.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce estime que le projet est admissible. Une limitation de l'offre de stationnement peut inciter les usagers à utiliser d'autres moyens de déplacement que la voiture et à user de modes de déplacements plus doux. Ce membre est favorable pour la modification du permis intégré du 23 juin 2022 visant à supprimer le deuxième niveau du parking souterrain à Marche-en-Famenne.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce