

## AVIS n° 3

---

Demande de permis intégré pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Marche-en-Famenne (2)(plans modifiés)(recours)

Avis adopté le 2/01/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* IMMO EURO LUX SA
- *Autorité compétente :* Commission de recours des implantations commerciales

### Avis :

- *Saisine :* Commission de recours des implantations commerciales
  - *Référence légale :* Art. 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
  - *Date de réception du dossier :* 8/12/2023
  - *Date d'examen du projet :* 20/12/2023
  - *Audition :* 20/12/2023
  - *Date d'approbation :* 2/01/2024
- Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée  
Requérant : Représenté

### 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 : /  
Bassin : Marche-en-Famenne pour les achats semi-courants légers (situation de suroffre)  
Nodule : Marche-centre (centre de petite ville)
- *Situation au SCDC :* Etude d'Orientation du Développement commercial, réalisée par Bruno Bianchet en 2012

### Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à modifier de manière importante la nature des activités de commerce détail d'une cellule située dans un ensemble commercial en cours de construction (remplacement d'un supermarché d'alimentation biologique par un magasin de vêtements) et à réduire le nombre d'emplacements de stationnement (87 places en moins par rapport à ce qui a été autorisé en 2022).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.126.AV SH/cr
- *Vos références :* SPWEER/DCE/MMT/CRIC/2023-0020/MAE03/ESPACE MODE à Marche-en-Famenne

## 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 Commission de recours 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. CONTEXTE DU RECOURS ET ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

Le complexe immobilier développé sur le site des miroiteries Hanin dans lequel s'insèrent les commerces présente les antécédents administratifs suivants :

- **18 juin 2021** : avis favorable de l'Observatoire du commerce sur le projet (avec un opticien) (OC.21.98.AV<sup>1</sup>) ;
- **23 juin 2022** : octroi d'un permis autorisant 3.065 m<sup>2</sup> de SCN ;
- **11 octobre 2022** : introduction d'une nouvelle demande de permis, le volet commercial est identique à ce qui a été autorisé le 23 juin 2022. La demande vise à supprimer le deuxième niveau du parking souterrain (réduction de 55 places) ;
- **16 février 2023** : avis défavorable de l'Observatoire du commerce avec une note de minorité d'un membre favorable (OC.23.8.AV) ;
- **25 mai 2023** : modification de la demande de 2022 impliquant la diminution du stationnement (moins 87 places) et le remplacement d'une enseigne alimentaire biologique par une enseigne Espace Mode ;
- **7 novembre 2023** : octroi du permis intégré par le Fonctionnaire délégué, le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire des implantations commerciales ;
- **4 décembre 2023** : introduction d'un recours contre le permis du 7 novembre 2023 par un tiers.

La Commission de recours des implantations commerciales a saisi l'Observatoire du commerce pour avis dans le cadre du recours précité.

<sup>1</sup> 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-XSWF4EJh\\_fJxCvXvgEydB8XeaTELvN\\_6MBhuiYzXOHQ&form\\_id=AvisForm](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-XSWF4EJh_fJxCvXvgEydB8XeaTELvN_6MBhuiYzXOHQ&form_id=AvisForm)

### 3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce rappelle qu'il a émis, le 18 juin 2021, un avis favorable (OC.21.98.AV) concernant l'implantation des commerces prévus dans le complexe immobilier développé sur l'ancien site des miroiteries Hanin à Marche-en-Famenne. Il ressort de l'audition que les travaux de construction sont en cours.

La finalité principale de la présente demande vise à réduire le nombre de place de parking de 87 places par rapport à ce qui a été autorisé le 23 juin 2022. Une demande ayant la même optique (réduction de 55 places de parking) a déjà été sollicitée et l'Observatoire du commerce avait émis un avis défavorable le 16 février 2023 car il estimait que le sous-critère « accessibilité sans charge pour la collectivité » n'était plus rencontré (cf. avis OC.23.8.AV disponible sur le site du CESE Wallonie).

Des plans modifiés ont ensuite été introduits, le nombre d'emplacements étant encore réduit par rapport à ce qui a été autorisé (87 places en moins, il s'agit de la présente demande). L'alternative proposée pour justifier la perte de l'offre en stationnement repose sur un changement important de nature commerciale (remplacement d'un supermarché de produits alimentaires bio par un magasin de vêtements qui nécessite moins de places de stationnement par rapport à un supermarché selon le demandeur).

La philosophie du projet est similaire à celle sous-tendant la demande que l'Observatoire du commerce a examinée et sur laquelle il a émis un avis défavorable le 16 février 2023. Aucun élément significatif nouveau joint au présent recours ne permet à l'Observatoire du commerce de reconsidérer son avis du 16 février 2023 (OC.23.8.AV). Il réitère donc *in extenso* la motivation qui y est développée et rend un avis **défavorable** sur le projet faisant l'objet du présent recours.

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 au projet.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce