

# AVIS

Nos réf. : OC/15/AV.29

SH/CRI

Le 21 décembre 2015

## **Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature d'une cellule du retail park de la Pirire**

### **Brève description du projet**

---

Projet : Le projet consiste en la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial existant (retail park La Pirire). L'enseigne Club S.A. (semi-courant léger) souhaite s'implanter dans une cellule actuellement occupée par la société Heytens (équipement de la maison).

Localisation : rue du Parc Industriel, 6900 Marche-en-Famenne

Situation au plan de secteur : zone d'activité économique industrielle

Situation au SRDC : Marche-en-Famenne est reconnue comme centre de bassin de consommation pour les achats semi-courant légers

Demandeur : Club S.A.

### **Contexte de l'avis**

---

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 3 novembre 2015

Échéance du délai de remise d'avis : 2 janvier 2016

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales

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 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'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 une modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un ensemble commercial (Retail Park Pirire) transmise par le Fonctionnaire des implantations commerciales et réceptionnée par le secrétariat de l'Observatoire du commerce le 3 novembre 2015 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 15 décembre 2015 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'une représentante du demandeur (Club S.A.) ainsi que de deux représentants de l'auteur du dossier de la demande (Geoconsulting) a eu lieu ce même jour ; que la Commune de Marche-en-Famenne, invitée à ladite audition, ne s'y est pas présentée ;

Considérant que le projet consiste en une modification importante de la nature commerciale d'une cellule (SCN de 651 m<sup>2</sup>) située dans le retail park la Pirire à Marche-en-Famenne (SCN de 6.618 m<sup>2</sup>) ; que l'enseigne Club S.A. souhaite s'y implanter ; que, à l'heure actuelle, la cellule concernée est occupée par l'enseigne Heytens (équipement de la maison) ;

Considérant que la commune de Marche-en-Famenne est reprise en tant que centre de bassin de consommation pour les achats semi-courants légers au Schéma Régional de Développement Commercial ; que, selon le demandeur, le nodule commercial de la Pirire est classé en 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 :**

## 1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'installer un magasin Club à l'endroit concerné. Il s'agit en effet d'occuper une cellule existante.

## 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

En ce qui concerne la stratégie d'implantation du groupe Club, il ressort de l'audition que les chalands du bassin de consommation pour les achats semi-courants légers se déplacent dans les magasins localisés à Ciney ou à Arlon. L'installation d'un magasin à Marche-en-Famenne complète la stratégie d'implantation commerciale du groupe. La représentante de Club S.A. indique qu'une distance suffisante entre ses autres implantations a été conservée.

D'un point de vue local, il résulte de l'audition qu'il y a une papeterie dans le centre de Marche-en-Famenne. Selon la représentante de la société Club S.A., l'assortiment proposé vise deux publics différents. Le magasin existant dans le centre vise un public plus spécifique que celui de Club.

L'observatoire du commerce recommande néanmoins qu'un dialogue s'engage entre la ville et le futur exploitant du magasin pour réussir l'intégration harmonieuse du nouveau magasin dans le tissu commercial local.

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

Il ressort des éléments figurant dans le dossier et, notamment, d'un permis socio-économique délivré par le Collège communal en date du 23 mai 2005, qu'à l'origine, le complexe visait spécifiquement les achats semi-courants lourds de type équipement de la maison. La commune préconise dans ce document une complémentarité entre les assortiments proposés dans le complexe commercial et ceux du centre-ville afin de maintenir l'équilibre mis en place.

L'Observatoire du commerce remarque que le projet tend à accroître un assortiment (semi-courant léger) qui n'est pas en adéquation avec la conception originelle du complexe commercial (semi-courant lourd en complément du centre-ville). Il ressort néanmoins de l'audition ainsi que des débats que le pôle de Marche-en-Famenne s'est développé ces dernières années et que sa zone de chalandise s'est étendue. L'Observatoire estime, au vu de cette évolution et compte tenu de la recommandation faite ci-dessus, que le projet n'est pas de nature à compromettre l'équilibre recherché.

## **2. La protection de l'environnement urbain**

- *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet vise à ce qu'une enseigne s'implante dans une cellule déjà occupée par une fonction commerciale. Par conséquent, il sera sans impact en ce qui concerne l'équilibre des fonctions urbaines telles que le logement, les bureaux, l'horeca, etc.

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

Club S.A. projette de s'implanter dans une cellule qui, à terme, sera vide. Par conséquent, le projet permet d'éviter le développement d'une friche commerciale.

## **3. La politique sociale**

- *La densité d'emploi*

Il ressort de l'audition que le magasin Heytens actuellement en place emploie 5 personnes. Dans le cadre de l'élaboration du dossier, Club S.A. recommande que 5 personnes soient engagées.

L'Observatoire du commerce relève une incohérence entre les données issues de Logic (cf. pp. 6 et 7, 3. Descriptif du projet) et celles reprises dans le dossier (cf. p. 10). Le descriptif du projet issu de Logic montre que 2 emplois temps plein disparaissent et que 2 emplois temps partiel sont ajoutés en ce qui concerne le semi-courant léger. La représentante de Club S.A. indique lors de l'audition que, dans la mesure où le magasin sera exploité par un franchisé, le nombre d'emplois évoqué constitue en une recommandation qui lui est faite afin que le commerce fonctionne.

L'Observatoire du commerce soulève le fait qu'il n'y a pas de garantie en ce qui concerne le respect de cette recommandation (et donc le maintien de l'emploi à cet endroit) par rapport à ce qui est annoncé puisque le futur exploitant sera libre de déterminer le personnel dont il aura besoin.

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

La représentante de Club S.A. indique lors de l'audition qu'il y a une convention paritaire et qu'elle sera pleinement respectée.

L'Observatoire du commerce fait remarquer qu'aucun élément relatif aux conditions d'engagement (PFI, alternance, ...) n'est mentionné dans le dossier. Ce type de renseignements est pourtant utile afin d'évaluer le sous-critère qualité et durabilité de l'emploi.

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

- *La mobilité durable*

Le retail park de la Pirire dans lequel s'inscrit le projet est un modèle typique du tout à la voiture. Même si des accès piétons ou des lignes de bus y sont présents, sa localisation et sa configuration, à proximité d'un nœud routier, impliquent une

mobilité axée sur la voiture. Il ressort des éléments figurant dans le dossier qu'aucun aménagement supplémentaire relatif à la mobilité ne sera effectué. La situation restera en l'état.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s'inscrit dans un complexe commercial existant, il n'y aura pas de charge spécifique pour la collectivité.

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas de nature à contribuer à une mobilité durable au vu de la situation de fait existante (implantation commerciale dans un retail park de type « tout à la voiture »). Il considère que le projet n'est pas en contradiction avec les critères emploi et protection du consommateur. Enfin, l'objet de la demande sera de nature à éviter la création d'une friche commerciale. Par conséquent, l'Observatoire du commerce estime que l'évaluation globale du projet est positive.

### 4. Conclusion

Au vu des développements effectués ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur le projet.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du  
commerce