

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.128
Réf. DGO6 : DIC/MAE034/PI/CFN/GPR/2017-0303
Réf. DGO4 : Fo510/83034/PIC/2017.3 Cl2-JPS/Ws
SH/crj

Le 21 mars 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Marche-en-Famenne Extension de la SCN de 1.287 m² en complément des 6.087 m² existants en vue d'implanter un magasin de jouets Broze

Breve description du projet

Projet: extension d'un ensemble commercial (+ 1.287 m² de SCN soit + 200 m² en semi-courant léger et + 1.087 m² en semi-courant lourd) répartie à la fois dans le bâtiment existant et sur une extension du site non encore construite (futur magasin Broze). La SCN totale après travaux sera de 7.374 m². Un permis intégré a autorisé, le 7 décembre 2016, l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN de 6.087 m² (3.319 m² d'équipement de loisir et 2.768 m² d'équipement de la maison).

Localisation : rue du Parc industriel, 14 – 32 6900 Marche-en-Famenne (Province du Luxembourg)

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

Situation au SRDC : le SRDC est muet par rapport à la commune de Marche-en-Famenne. Celle-ci ne fait pas partie de l'une des agglomérations reprises audit schéma. Selon le formulaire Logic, le projet se trouve dans un nodule de soutien de (très) petite ville. Le projet se situe dans le bassin de consommation de Marche-en-Famenne pour les achats semi-courants légers et semi-courants lourds (situation de suroffre pour les deux approvisionnements).

Situation au SDC : zone d'activité économique industrielle

Demandeur : Immo Retail S.A.

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 91, al.3, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 13 février 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 11 avril 2018

Autorité compétente : Fonctionnaire délégué et 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 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 l'extension d'un ensemble commercial transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 13 février 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 mars 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Marche-en-Famenne y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à étendre un ensemble commercial à concurrence de 1.287 m² de SCN; que cet agrandissement s'effectuera intra muros et extra muros (construction d'un bâtiment pour Broze) ;

Considérant que des achats de type semi-courants légers et semi-courants lourds sont envisagés dans le cadre du projet ; que, pour les deux courants d'achats, le projet fait partie du bassin de consommation de Marche-en-Famenne (12 communes pour le bassin d'achats semi-courants légers et 10 communes pour le bassin d'achats semi-courants lourds) ; que le SRDC y indique, pour les deux courants d'achats précités, une situation de suroffre ;

Considérant que la commune de Marche-en-Famenne n'est pas reprise dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que selon le formulaire Logic le projet est situé dans le nodule commercial de La Pirire qui est classé comme nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	<p>Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville</p> <p>Éviter ce type de développement au sein des agglomérations</p> <p>Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération »</p> <p>Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes</p>

Considérant que la commune de Marche-en-Famenne dispose d'un schéma de développement communal qui est entré en vigueur le 28 août 2004 et que le projet se situe en zone d'activité économique industrielle ;

Considérant que le projet est concerné par un « schéma directeur commercial » depuis 2012 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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

Le projet vise à étendre un ensemble commercial existant à concurrence de 1.287 m² de SCN (200 m² de semi-courant léger et 1.087 m² de semi-courant lourd). Une partie sera réalisée intra muros et, pour la majorité des mètres carré, un nouveau bâtiment sera construit afin d'accueillir un magasin Broze. In fine, l'ensemble commercial présentera au total une SCN de 7.374 m² (la SCN actuelle étant de 6.087 m²).

Le projet s'implante sur une des dernières parcelles vierges de construction du nodule de La Pirire. L'environnement est essentiellement commercial. L'objet de la demande est, selon l'Observatoire du commerce, en adéquation avec le SRDC (recommandation pour nodule de soutien de (très) petite ville). L'approvisionnement projeté correspond aux propositions qui sont émises par la commune au travers du « schéma directeur commercial » (c'est-à-dire « faire du nodule de La Pirire un nodule spécialisé dans l'équipement de la maison » et « éviter le développement d'équipement de la personne en dehors du centre-ville »). Enfin, l'offre commerciale projetée (jouets) est complémentaire à celle de l'ensemble commercial qui est essentiellement axé sur de l'équipement de la maison (Foir'Fouille, Camber, Cuisine Smidt, Heytens, Colora, etc.).

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

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

Le projet vise, pour l'essentiel, à implanter un magasin de jouet Broze dont l'assortiment relève du semi-courant lourd.

Le dossier indique que le nodule de La Pirire propose une offre commerciale orientée sur les achats de type semi-courant lourd (notamment l'équipement de la maison, assortiment encouragé par le « schéma directeur commercial » de la commune). Le formulaire Logic indique en effet que le nodule présente 17.990 m² d'offre commerciale de produits pondéreux pour le nodule. L'Observatoire estime que, à l'échelle du nodule, le projet n'aura pas d'impact significatif.

Par ailleurs, il ressort de l'audition que l'offre en matière de jouets peut être améliorée pour l'entité de Marche-en-Famenne. Actuellement, il y a un Maxi Toys implanté non loin de projet (outre le DreamLand actuellement fermé). En outre, l'audition met en évidence le fait que l'enseigne Broze propose un service de qualité (conseil, service après vente), ce qui constitue l'une de ses caractéristiques commerciales. Ainsi, le projet contribue à l'arrivée d'un nouveau prestataire de service visant au développement d'une offre commerciale plus variée.

Enfin, l'ensemble commercial concerné par la demande comprend essentiellement des cellules destinées à l'équipement de la maison (à l'exception du Décathlon). Il ressort de l'audition que des contacts ont été pris pour que les cellules actuellement renseignées comme inconnues soient occupées à court terme pour de l'équipement de la maison. A l'échelle de l'ensemble, le projet ajoute de la diversité en terme d'offre commerciale.

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le SRDC indique une situation de suroffre pour les achats semi-courants légers et semi-courant lourds dans le bassin de consommation de Marche-en-Famenne. Comme indiqué ci-dessus, l'offre spécifique proposée (jouets volumineux) n'est pas excessive et peut être améliorée.

Le représentant de Broze indique lors de l'audition que le site de Marche et, plus spécifiquement, l'axe N4/N63 présente un potentiel de développement intéressant pour l'enseigne. En effet, de nombreux chalands de Marche-en-Famenne viennent jusqu'aux implantations de Nannine et de Boncelles pour effectuer leurs achats. Enfin, le dossier mentionne une zone de chalandise de 40.000 habitants (déterminée sur l'accessibilité voiture 0 – 10 minutes).

L'Observatoire estime au vu de ces éléments que le projet ne risque pas d'entraîner un déséquilibre entre l'offre et la demande et que, partant, il répond à ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est situé dans la zone commerciale périphérique (nodule de La Pirire) de Marche-en-Famenne. L'environnement bâti présente une fonction majoritairement commerciale. Dans la mesure où le projet envisage essentiellement des achats semi-courants lourds dans un ensemble commercial dédié à de l'équipement de la maison, l'Observatoire considère que le projet est admissible à l'endroit concerné.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

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

D'un point de vue légal, le projet se situe en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur et n'est dès lors pas conforme audit plan (cf. art. D.II.30 du CoDT). La situation de fait ne correspond pas à la situation de droit puisque la zone industrielle concernée est essentiellement occupée par des commerces. Par ailleurs, la parcelle concernée par la construction du bâtiment pour le magasin Broze est en bout de zone urbanisable.

En outre, le « schéma directeur commercial » établi par la commune propose « *de ne pas autoriser de l'équipement de la personne en dehors du centre-ville* » et que « *l'équipement de la maison doit continuer à être le secteur phare de La Pirire* ». L'implantation du magasin Broze (dont les produits relèvent de l'équipement de la maison) dans le nodule de La Pirire s'inscrit dans cette logique. Ceci est aussi en adéquation avec les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de soutien de (très) petite ville. L'une de ces recommandations préconise de maintenir le rôle complémentaire du nodule avec le centre de (très) petite ville.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet prévoit d'employer au total 65 personnes (39 ETP et 26 à temps partiel) soit 3 ETP et 3 temps partiels supplémentaires par rapport à la situation existante (36 ETP et 23 temps partiels).

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le demandeur du projet sera attentif et veillera au respect de l'ensemble de la législation en matière de protection du consommateur par les enseignes du présent projet.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet se situe dans le nodule de La Pirire, en périphérie du centre de Marche-en-Famenne. L'environnement bâti de la zone présente essentiellement des commerces. Le site d'une part, ne comporte pas de bâtiments à vocation résidentielle et, d'autre part, est périphérique au centre de Marche-en-Famenne.

En outre, le document Logic figurant dans le dossier administratif ne recense ni lignes de bus ni arrêts. Le dossier soutenant la demande précise cependant qu'il est possible de prendre le bus à partir du site. Il ressort du dossier de demande de permis que l'accessibilité piétonne et cycliste n'est pas optimale mais la commune prévoit la création d'une piste cyclo-piétonne entre le rond-point et le complexe commercial « Espace de la Famenne ». Quoi qu'il en soit, l'Observatoire souligne le fait que le nodule de la Pirire présente la configuration type des parcs commerciaux périphériques vers lesquels les chalands se déplacent majoritairement en voiture. Il y a donc lieu de s'interroger en ce qui concerne la pertinence de l'application de ce sous-critère au cas d'espèce.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site est facilement accessible en voiture. Le projet dispose d'un parking de 243 places situé le long de la N863 reliant Marche-en-Famenne à Rochefort. L'endroit est proche de la N86, de la N4 et de la E411. Enfin, le projet s'inscrit dans un nodule et dans un ensemble commercial existants. Les infrastructures nécessaires à leur accessibilité ou à la circulation sont existantes.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet respecte lesdits critères ou qu'il a peu d'impact sur ceux-ci. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'extension d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² avec implantation d'un magasin de jouets Broze à Marche-en-Famenne.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce