

## AVIS n° 40

---

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale exercée dans une cellule sise au sein d'un ensemble commercial existant de plus de 2 500 m<sup>2</sup> à Marche-en-Famenne

Avis adopté le 19 mars 2021

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Le permis d'implantation commerciale vise le remplacement de l'enseigne Kréfel par l'enseigne Centrakor au sein du nodule commercial « <i>de la Pirire</i> » dans l'ensemble commercial dit « <i>Koralbo</i> » à Marche-en-Famenne.
<u>Localisation :</u>	Rue du Parc Industriel, 1-3 – 6900 Marche-en-Famenne (Province de Luxembourg).
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte.
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'activité économique industrielle.
<u>Situation au SOL :</u>	Zone d'activité économique mixte (SOL dit « <i>Plaine-Famenne-Aye</i> » (convertissant la zone d'activité économique industrielle de la Pirire en zone d'activités économiques mixte).
<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. Le projet se situe dans le nodule commercial dit de « <i>la Pirire</i> » répertorié comme nodule de soutien de (très) petite ville
<u>Demandeur :</u>	VANESTATE SRL

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales.
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	12/02/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.40.AV ChT/crI
<u>Réf. SPW économie :</u>	DIC/MAE034/2021-0020

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 la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature commerciale exercée dans une cellule sise au sein d'un ensemble commercial existant de plus de 2 500 m<sup>2</sup> et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 12 février 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 10 mars 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant de la société demanderesse et d'une représentante de la commune de Marche-en-Famenne a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise le remplacement de l'enseigne Krëfel par l'enseigne Centrakor dans l'ensemble commercial existant « Koralbo » ;

Considérant qu'au Schéma Régional de Développement Commercial le projet n'est pas repris dans une agglomération ; qu'il est repris dans le nodule commercial « de la Pirire », qualifié de nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 87) :

Description	Recommandations
<p>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>	<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 le projet vise des offres en achats de type semi-courant léger et semi-courant lourd ; que le projet se situe dans le bassin de consommation de Marche-en-Famenne pour ces courants d'achats tous les deux en situation de suroffre ;

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant qu'il se situe également en zone d'activité économique industrielle au Schéma de Développement Communal de Marche-en-Famenne; qu'il est repris dans un schéma d'orientation local qui a modifié le plan de secteur pour transformer la zone d'activité économique industrielle en zone d'activité économique mixte ;

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 vise le remplacement de l enseigne Kréfel par l enseigne Centrakor. La cellule commerciale en cause est localisée dans un nodule de soutien de très petite ville et dans un ensemble commercial existant. Le projet ne génère aucun agrandissement de surface commerciale. Il opère un léger glissement d'achat de type « courant lourd » vers le type « courant léger » alors que ces deux courants d'achats sont en situation de suroffre à Marche-en-Famenne. Ce glissement est insignifiant à l'échelle communale, le nodule présente un bon équilibre commercial et l'activité commerciale de Marche-en-Famenne se porte bien. Par ailleurs, le projet présente l'avantage d'occuper une cellule vide.

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 demande vise le changement de nature et plus particulièrement de typologie d'une activité commerciale sise dans un nodule et dans un ensemble commercial existant. Dans la cellule en cause, Kréfel offrait +/- 35% en semi-courant léger et +/- 65% en semi-courant lourd, tandis que, pour Centrakor, il s'agit d'un assortiment de type semi-courant léger pour +/- 60% et de type semi-courant lourd pour +/- 40%. Ce glissement de courant d'achat du lourd vers le léger est insignifiant à l'échelle communale et à l'échelle du nodule. L'enseigne apportera un complément adéquat en décoration et en équipement de la maison proposé à des prix hyper compétitifs. La modification sollicitée n'entraîne aucun changement de la surface nette cumulée de l'ensemble commercial. Le projet permet d'augmenter la diversité de l'offre ce qui rend le complexe plus attractif.

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

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

Le Schéma Régional de Développement Commercial ne donne pas d'indication particulière pour Marche-en-Famenne, si ce n'est une situation de suroffre pour les achats semi-courants légers et lourds. Comme décrit ci-dessus le projet opère un léger glissement de l'assortiment du lourd vers le léger (60% légers – 40% lourds). Il ressort du dossier administratif que globalement, les 3 courants d'achat sont bien équilibrés au sein du nodule. Le projet respecte le souhait de la ville de réserver les développements commerciaux en équipement de la personne au centre-ville. Centrakor apporte un complément d'offre dite de proximité par rapport aux autres concepts commerciaux présents dans le nodule. Il ressort du dossier administratif que : *« Le projet ne pourra dès lors pas influencer les suroffres révélées par les ouvrages de référence. Cette mutation pourra être absorbée sans remous sensibles au sein de l'appareil commercial de l'entité et répond à la vocation du nodule concerné. Ce constat doit de toute façon être nuancé dans le cas particulier de Marche-en-Famenne. Globalement, l'activité commerciale à Marche-en-Famenne se porte mieux que dans d'autres villes de taille similaire. Il y a lieu de souligner le fait que le projet n'entraîne pas la création du moindre m<sup>2</sup> supplémentaire mais uniquement la réaffectation d'un local existant et autorisé à des fins de commerce de détail. »*

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 s'implante dans un contexte éminemment commercial. Il s'agit de remplacer l'enseigne Krêfel par l'enseigne Centrakor. Le projet complète une multitude d'activités économiques déjà présentes sur le site, l'activité commerciale est presque la seule fonction présente dans cette zone. Le projet ne saurait dès lors être de nature à générer un déséquilibre entre les différentes fonctions urbaines.

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**

Le projet est conforme aux normes existantes et les autorités ont validé l'existence du complexe commercial dans lequel le projet souhaite s'installer au travers des autorisations précédentes et des règlements (modification du plan de secteur). Le projet est conforme à la nouvelle affectation du plan de secteur, c'est-à-dire la zone d'activité économique mixte. Le plan de secteur affectait initialement la zone à l'activité économique industrielle, le changement d'affectation a été opéré spécialement pour permettre d'accueillir des activités commerciales. Le bâtiment est existant et ne sera ni modifié dans son affectation, ni modifié dans son aspect extérieur, le contexte urbanistique ne subira donc aucun changement par la présence de l'enseigne projetée.

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

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Centrakor prévoit d'employer sur le site 10 personnes à temps plein. Pour une surface commerciale de 1 558 m<sup>2</sup>, le ratio est d'un employé par 155 m<sup>2</sup>.

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

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

Ces emplois seront exercés sous l'égide de la commission paritaire 201 et dans le respect des conventions collectives des secteurs lesquelles garantissent conditions générales de travail et barèmes. Grâce aux formations internes assurées par l'enseigne, ces emplois peuvent être choisis parmi la main d'œuvre locale, jeune ou moins jeune et parfois peu qualifiée.

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler quant à ce critère.

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le site est accessible en transport en commun. L'arrêt « *Pirire* » se situe à proximité immédiate de l'ensemble commercial (il faut traverser à pied le site Dema/Extra). L'arrêt « Marche-Pont N<sub>4</sub> » est également accessible à pied.

Le dossier précise que « *des aménagements supplémentaires au profit des moyens de transport doux (vélo, marche à pied) seront très prochainement installés le long même de la rue du Parc Industriel* ». Cet élément a été confirmé lors de l'audition par la représentante de la ville qui a indiqué la volonté de la ville de prolonger les aménagements du boulevard urbain jusque dans la rue du Parc Industriel. Par ailleurs, la clientèle motorisée bénéficie d'une excellente accessibilité (proximité de l'autoroute, de la N<sub>4</sub>, de la N836, de la N86 et de la N63).

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

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

Le projet concerne une modification de nature d'activités commerciales dans un ensemble commercial existant et ne nécessite aucun aménagement spécifique.

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 ayant 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 d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale exercée dans une cellule sise au sein d'un ensemble commercial existant de plus de 2 500 m<sup>2</sup> à Marche-en-Famenne.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce