

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 227.948 du 1^{er} juillet 2014

209.360/XV-2312

En cause : **la ville de Marche-en-Famenne,**
ayant élu domicile chez
Me B. HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve,

contre :

l'État belge, représenté par
le ministre de l'Économie, des Consommateurs
et de la Mer du Nord,

ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Partie intervenante:

la s.a. Entreprises André Houyoux,
en abrégé **Houyoux Constructions,**

ayant élu domicile chez
Me T. VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 juillet 2013 par la ville de Marche-en-Famenne, qui demande l'annulation de «la décision du Comité interministériel pour la distribution du 25 avril 2013 accordant une autorisation d'implantation commerciale à la s.a. Constructions Houyoux, chaussée de Rochefort, 29 à 6900 Marche-en-Famenne, portant sur l'implantation de deux enseignes textiles sur le site commercial de la Pirire, rue du Parc Industriel à 6900 Marche-en-Famenne (Marloie)»;

Vu la requête introduite le 29 août 2013 par la s.a. Entreprises André Houyoux, en abrégé Houyoux Constructions, qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 12 septembre 2013 qui accueille cette demande d'intervention;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. Chr. AMELYNCK, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 31 mars 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 22 avril 2014 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me É. HEMBERG *loco* Me B. HAVET, avocat, et M. Ph. PERET, architecte communal chef de division, comparaissant pour la partie requérante, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. Chr. AMELYNCK, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

Le 18 octobre 2011, le fonctionnaire délégué délivre à la société intervenante un permis d'urbanisme pour la construction d'un ensemble commercial dénommé «Espace de la Famenne», dans le pôle commercial dit «La Pirire», situé à environ 1 km du centre de Marche. Ce permis est assorti de conditions, parmi lesquelles

figure le renvoi aux conditions complémentaires formulées par le collège communal dans une délibération du 20 juin 2011, qui prévoyait en son point 5 : «Aucune surface commerciale ne pourra faire moins de mille mètres carrés». Le permis d'urbanisme renvoie sur ce point à une annexe 2, qui indique notamment : «Les conditions 2 à 9 de [la] délibération [du collège] du 20 juin 2011 sont de stricte observation. Au point 5, il est précisé qu'aucune surface commerciale ne pourra faire moins de mille mètres carrés mais que cependant, si celles-ci sont à vocation exclusive de l'équipement de la personne, des surfaces inférieures pourront être tolérées». D'après un échange de courriers produit par la requérante, cette mention ne paraît pas conforme à l'intention des autorités communales, qui serait au contraire de n'admettre des surfaces inférieures à mille mètres carrés que pour les commerces du secteur de l'équipement de la maison. À l'audience, il est affirmé qu'un permis modificatif aurait ultérieurement rectifié ou modifié la portée de la condition.

Le 15 mars 2012, la même société demande une autorisation d'implantation commerciale pour diverses enseignes, pour un total de 6.982 m². Cette demande donne lieu à un avis favorable du Comité socio-économique national pour la distribution (en abrégé C.S.E.N.D.), hormis en ce qui concerne les enseignes H&M (1.543 m²) et Cassis/Paprika (597 m²). Cet avis énonce notamment que «le site est difficilement accessible par les transports en commun», que «le complexe s'implanterait dans un pôle commercial qui est dévolu principalement à l'équipement de la maison selon le schéma de développement de la ville de Marche-en-Famenne» et que, «étant donné le nombre important de cellules commerciales vides présentes dans le centre-ville de Marche-en-Famenne et la volonté communale de rénover et redynamiser le cœur de la cité, le complexe commercial qui s'implanterait dans le noyau commercial périphérique de Pirire ne devrait pas comporter de cellules commerciales proposant de l'équipement de la personne, cet assortiment faisant généralement l'attrait des commerces situés en centre-ville».

L'autorisation est accordée par le collège le 4 juin, sauf en ce qui concerne ces mêmes enseignes.

Le 31 janvier 2013, la partie intervenante introduit auprès de la commune une nouvelle demande d'autorisation, qui concerne une surface commerciale nette totale de 2.140,30 m², dans laquelle il est prévu d'exploiter les deux magasins précités. Cette demande est assortie d'une nouvelle étude socio-économique portant sur l'impact de l'implantation des deux magasins concernés au sein du complexe.

Le 20 février, le C.S.E.N.D. émet un avis favorable. Cet avis porte notamment, à propos du critère de la protection de l'environnement urbain :

«Certains membres font valoir que ce projet est de nature à créer un déséquilibre entre le centre de Marche-en-Famenne et la périphérie, à la défaveur du centre, ce qui pourrait conduire à déstructurer le noyau urbain et serait contraire au plan de développement de la commune qui vise avant tout à redynamiser le centre de Marche-en-Famenne.

D'autres membres font remarquer qu'il existe une réelle volonté dans le chef des enseignes "H&M" et "Cassis/Paprika" de s'implanter à Marche-en-Famenne et que les emplacements disponibles dans le centre de Marche-en-Famenne ne répondent actuellement pas aux attentes de ces enseignes, notamment en termes de taille des cellules disponibles.

Certains membres s'interrogent sur la mise en œuvre concrète de la stratégie communale de développement commercial de la commune, et partant il leur paraît excessif de refuser un permis sur base de ce plan.»

Le 11 mars, le collège communal décide de refuser l'autorisation socio-économique sollicitée.

Par un courrier recommandé daté du 29 mars, la partie intervenante introduit un recours à l'encontre de cette décision auprès du Comité interministériel pour la distribution (en abrégé «C.I.D.»).

Le 15 avril, la partie requérante communique une note au C.I.D. afin de défendre son point de vue.

Le 25 avril, le C.I.D. déclare le recours recevable et fondé, quatre délégations s'étant prononcées favorablement et une défavorablement. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est notifiée le 7 mai;

Considérant que la partie intervenante conteste la recevabilité du recours; qu'elle observe que le schéma de développement commercial auquel la commune requérante se réfère dans son argumentation n'est pas en vigueur et que les études qu'elle cite n'ont pas la valeur d'instruments de planification; qu'elle cite également l'avis donné par le collège communal à propos de la demande de permis d'urbanisme pour constater qu'à ce moment, la commune n'a pas estimé que l'implantation de surfaces commerciales à cet endroit violerait le schéma de structure communal, instrument qui selon elle ne peut de toute façon pas régir le type d'assortiment pouvant être proposé dans des commerces; qu'à l'audience, elle se réfère sur ce point à la sagesse du Conseil d'État;

Considérant que les communes sont par principe recevables à poursuivre l'annulation d'actes administratifs qui affectent l'aménagement de leur territoire en ce compris, comme en l'espèce, l'implantation de commerces, lorsqu'elles les estiment contraires à leurs intérêts ou à leurs choix politiques; qu'il importe peu que le schéma

de développement commercial auquel se réfère la requérante soit adopté définitivement ou non; que, de même, la teneur de l'avis donné par la commune à propos de la demande de permis d'urbanisme est indifférente; qu'au demeurant, la commune invoque la violation de conditions dont ledit permis est assorti à son initiative; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales et plus particulièrement de ses articles 3, 6, 7 et 11, de l'arrêté royal du 22 février 2005, tel que modifié par l'arrêté du 13 janvier 2010, précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen de projets d'implantation commerciale et la composition du dossier socio-économique, plus particulièrement de ses articles 2 et 3, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, plus particulièrement de ses articles 2 et 3, du principe selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légaux, exacts en fait et en droit et pertinents, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des principes de bonne administration, de cohérence et de continuité de l'action administrative, et de légitime confiance, ainsi que de l'excès de pouvoir;

qu'en une première branche, elle soutient que l'acte attaqué est fondé sur des motifs erronés ou non pertinents, et que l'autorité s'est manifestement trompée dans l'appréciation effectuée, quant aux critères de la localisation spatiale du projet et de la protection de l'environnement urbain; qu'elle rappelle la teneur de ces deux critères réglementaires et considère que lors de l'examen du recours introduit devant elle, l'autorité a adopté tel quel le point de vue de la partie intervenante, sans tenir compte de sa propre argumentation;

qu'en une seconde branche, elle dénonce un revirement d'attitude non motivé; qu'elle expose que la s.a. Koralbo a introduit, le 19 avril 2010, une demande visant à obtenir une autorisation d'implantation commerciale pour un magasin sous l'enseigne Cassis/Paprika dans un complexe voisin de celui de la Pirire, qu'elle a refusé cette autorisation le 14 juin 2010 et que, sur recours introduit par la s.a. Koralbo, la partie adverse a, en date du 3 août 2010, confirmé ce refus d'implantation et motivé sa décision en indiquant que «l'assortiment proposé ne correspond (...) pas au schéma directeur sur l'activité commerciale adopté par la ville de Marche-en-Famenne»; qu'elle estime que la partie adverse aurait dû suivre le même raisonnement en ce qui concerne le projet litigieux, spécialement dès lors que ce dernier comporte une surface commerciale encore plus élevée, puisqu'il s'agit de plus de 2.000 m², alors que la demande de 2010 visait seulement 608 m²; qu'elle relève que le changement d'attitude ne donne lieu à aucune motivation alors qu'elle n'avait pas manqué de relever, dans son recours, «la nécessité de consistance et de cohérence» par rapport à la précédente décision de 2010;

qu'en réplique, elle fait valoir que la préoccupation du développement du centre-ville demeure bien légale nonobstant la modification apportée à la loi du 13 août 2004 précitée par la loi du 22 décembre 2009, afin de transposer la directive 2006/123/CE, et cite en ce sens l'arrêt n° 222.808 du 11 mars 2013; qu'elle se réfère au permis d'urbanisme délivré le 18 novembre 2011 et aux conditions dont il est assorti, lesquelles renforcent, selon elle, le caractère spécialisé du pôle commercial de la Pirire et donc de la politique communale dans ce secteur;

que, dans son dernier mémoire, elle invoque plusieurs arrêts du Conseil d'État et reprend la motivation de l'acte attaqué, qui témoigne selon elle d'un examen sommaire résolument unilatéral et déraisonnable du dossier, l'acte attaqué étant «muet sur ce qui fait le cœur même du premier sous-critère (...), à savoir l'insertion de l'implantation commerciale dans le modèle urbain»; qu'elle répète que le critère du développement du centre-ville demeure parfaitement légal au regard du droit actuel, et rappelle les termes du recours qu'elle avait adressé à la partie adverse; qu'elle indique les multiples erreurs factuelles qui, selon elle, entachent l'appréciation relative à l'accessibilité du site et plaide l'erreur manifeste d'appréciation quant à la problématique de mobilité, notamment au vu des conclusions divergentes de la notice d'évaluation des incidences initiale et de l'étude que le demandeur a fait réaliser par la suite; qu'enfin, elle considère que l'acte attaqué a totalement passé sous silence la politique proactive qu'elle mène en matière d'implantation des commerces, en ne cherchant à aucun moment à apprécier la compatibilité du projet avec celle-ci; que, quant à la seconde branche du moyen, elle précise que la contrariété du projet avec le schéma directeur communal de l'activité commerciale a bien été le motif déterminant du refus qui avait été décidé en 2010 par la partie adverse;

Considérant que la partie adverse répond que depuis la modification apportée à la loi du 13 août 2004 précitée par la loi du 22 décembre 2009, qui transpose la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, l'évaluation d'un projet d'implantation sur la base de «l'effet sur le commerce existant» n'est plus autorisée; qu'elle rappelle que le projet se situe en zone d'activités économiques, dans le cadre d'un projet qui a donné lieu à un permis d'urbanisme le 18 octobre 2011, et estime que la préoccupation de développer l'animation commerciale du centre-ville ne peut pas légalement être retenue pour examiner la demande d'implantation; qu'elle rappelle la motivation de l'acte attaqué et considère que l'argumentation selon laquelle elle aurait dû discriminer, au sein de la catégorie «équipement de la personne», le commerce du prêt-à-porter, dit *fun shopping*, «que la ville tente d'exclure depuis 20 ans de cette zone» ne repose sur aucun élément de droit pertinent justifiant pareille exclusion; qu'elle ajoute qu'en ce qui concerne le sous-critère relatif à l'accessibilité de la nouvelle implantation par les transports en commun et par les

moyens de transport individuels, elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation, ni énoncé d'affirmation inexacte; qu'elle considère qu'il ne lui était pas interdit de faire siens les arguments invoqués par la partie intervenante à l'appui du recours dirigé contre la décision de la partie requérante; qu'elle estime que les motifs de l'acte attaqué permettent de comprendre son raisonnement et justifient à suffisance pourquoi l'autorisation d'implantation sollicitée a été accordée;

qu'en réponse à la seconde branche, elle rappelle que chaque dossier est individuel, que la manière d'examiner un dossier dépend du contexte particulier le concernant, et que l'appréciation de l'autorité administrative peut évoluer avec le temps; qu'elle considère que dans le présent cas, elle a pu valablement considérer que l'implantation des enseignes H&M et Cassis/Paprika ne serait pas la cause d'un changement réel par rapport à la situation existante; qu'elle indique les différences avec la demande de la société Koralbo, qui visait à remplacer un magasin de sport par un magasin dédié à l'équipement de la personne, et estime dès lors n'avoir procédé à aucun revirement d'attitude;

que, dans son dernier mémoire, elle rappelle que le projet porte sur l'implantation de deux enseignes textiles dans deux modules actuellement vides du centre commercial qui a été autorisé; qu'elle relève que dans les avis et contacts préparatoires, la ville n'a jamais estimé que l'implantation de surfaces textiles à cet endroit pouvait être de nature à violer son schéma de structure, et que si elle a voulu privilégier l'équipement de la maison plutôt que celui de la personne, c'est sans exclure totalement ce dernier type de commerce; qu'elle soutient que les emplacements disponibles dans le centre-ville ne répondent pas aux attentes des deux enseignes concernées, notamment en terme de taille des cellules disponibles, et répète que la préoccupation de la ville se confond bien avec l'examen du projet en termes de répercussion sur le commerce existant, critère dont il ne peut plus être tenu compte; qu'elle estime que l'argumentation de la ville est paradoxale puisque la réalisation du boulevard urbain est présentée par la ville elle-même comme un trait d'union entre le centre et les pôles commerciaux de La Pirire, ce qui lui permet difficilement de contester l'accessibilité de ce site pour les véhicules et usagers lents, d'autant qu'elle a elle-même autorisé l'implantation de nombreux magasins le long de la même rue du Parc Industriel; qu'elle récuse la comparaison avec le projet introduit par la s.a. Koralbo, qui visait le remplacement d'une enseigne existante dans un projet qui se situait dans une zone commerciale mixte où la proportion d'enseignes relatives à l'équipement de la personne était fort élevée;

Considérant que la partie intervenante cite divers arrêts rendus par le Conseil d'État dans le contentieux des implantations commerciales, et en déduit que l'autorité de recours en matière socio-économique :

- n'est tenue d'examiner le projet qu'au regard des quatre critères prévus par la loi;

- peut se référer à des éléments avancés devant elle;
- n'est pas tenue de répondre point par point aux arguments avancés par les parties dans le cadre de l'instruction du recours;
- n'est pas tenue par la valeur réglementaire des plans d'aménagement comme l'est une autorité chargée d'instruire une demande de permis d'urbanisme;

qu'elle fait valoir que le C.I.D. a bien respecté ces lignes de conduite et que son analyse ne procède d'aucune erreur d'appréciation, s'agissant des deux premiers critères d'examen, qui sont chacun décomposés en deux sous-critères; que, quant à la seconde branche du moyen, elle estime qu'il n'y a pas eu de revirement d'attitude de l'autorité, car un tel revirement suppose que cette autorité se prononce différemment à l'égard de demandes similaires; qu'elle s'attache à établir la liste des différences entre son projet et celui de la société Koralbo, notamment quant à la nature des magasins prévus dans les implantations envisagées;

que, dans son dernier mémoire, elle souligne qu'elle n'a violé aucun engagement écrit ni verbal, et fait valoir que la politique commerciale de la ville n'est pas cohérente, certaines autorisations d'implantation ayant été délivrées pour d'autres commerces qui ne ressortissent pas du secteur de l'équipement de la maison; qu'elle insiste sur l'absence de lien entre l'autorisation d'implantation commerciale et le droit de l'urbanisme et cite l'arrêt n° 222.808 du 11 mars 2013; qu'elle revient sur la distance entre le centre-ville et le lieu d'implantation du projet, soit selon elle 900 m; qu'elle précise qu'il n'y a aucune erreur manifeste à considérer que l'acte attaqué n'implique pas de changement de la situation existante si l'on se réfère au chiffre d'affaires des enseignes déjà existantes dans le complexe plutôt qu'au nombre d'enseignes; qu'elle détaille les aménagements permettant l'accès du site par les piétons et cyclistes; qu'elle réfute la référence au permis d'urbanisme délivré le 18 octobre 2011;

Considérant, sur les deux branches réunies, que l'article 7, § 2, de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales définit les critères qui doivent être pris en considération lors de la délivrance d'une autorisation socio-économique dans les termes suivants : «Dans l'élaboration de l'avis, la localisation spatiale de l'implantation commerciale, la protection de l'environnement urbain et la protection du consommateur, ainsi que le respect de la législation sociale et du travail doivent être pris en considération»; que, depuis la transposition en droit belge de la directive 2006/123/CE précitée, des considérations relatives aux répercussions sur le commerce existant ne peuvent plus justifier la position de l'autorité;

Considérant que ces critères sont développés aux articles 2 à 5 de l'arrêté royal du 22 février 2005 précisant les critères à prendre en considération lors de

l'examen des projets d'implantation commerciale et de la composition du dossier socio-économique, tels que remplacés par l'arrêté royal du 13 janvier 2010, qui se lisent comme suit :

«**Art. 2.** En vue de préciser le critère relatif à la localisation spatiale visé à l'article 7, § 2, alinéa 1^{er}, de la loi, les éléments suivants sont pris en considération :

1° l'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement ou dans le cadre du modèle urbain;

2° l'accessibilité de la nouvelle implantation par les transports en commun et par les moyens de transports individuels.

Art. 3. En vue de préciser le critère relatif à la protection de l'environnement urbain visé à l'article 7, § 2, alinéa 1^{er}, de la loi, les éléments suivants sont pris en considération :

1° l'incidence de l'implantation en matière de mobilité durable, notamment l'utilisation de l'espace et de la sécurité routière;

2° l'incidence de l'implantation commerciale sur le noyau urbain dans le cadre des exigences planologiques.

Art. 4. En vue de préciser le critère relatif à la protection du consommateur visé à l'article 7, § 2, alinéa 1^{er}, de la loi, les éléments suivants sont pris en considération :

1° le respect de la législation en vigueur en matière de protection du consommateur.

Art. 5. En vue de préciser le critère relatif au respect de la législation sociale et du travail visé à l'article 7, § 2, alinéa 1^{er}, de la loi, les éléments suivants sont pris en considération :

1° le respect de la législation sociale;

2° le respect de la législation du travail»;

Considérant que, quant au critère de la localisation spatiale, l'acte attaqué énonce ce qui suit :

«a) L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement ou dans le cadre du modèle urbain

Attendu que la demande a pour objet l'implantation de deux enseignes textiles sur le site de la Pirire d'une superficie nette de 2.140 m² (enseigne H&M : 1.543 m² et Cassis/Paprika : 597,3 m²), rue du Parc Industriel à 6900 Marche-en-Famenne (Marloie);

Attendu que le pôle de la Pirire se situe au sud de la ville de Marche-en-Famenne, le long de la rue du Parc Industriel, à proximité immédiate des routes nationales N4, N836 et N86;

Attendu que le demandeur a introduit, le 15 mars 2012, une première demande d'implantation d'un complexe commercial sur une surface de vente nette de 6.982 m² comprenant, entre autres, les enseignes H&M et Cassis/Paprika;

Attendu que tant le [C.S.E.N.D.] par son avis du 25 avril 2012, que le collège des bourgmestre et échevins par sa décision du 4 juin 2012 notifié le 8 juin 2012, ont refusé l'implantation des enseignes H&M et Cassis/Paprika dans le complexe (soit 4.842 m² autorisés et 2.140 m² refusés);

Attendu que le demandeur a réintroduit une demande le 31 janvier 2013 pour implanter les enseignes H&M et Cassis/Paprika (2.140 m²) faisant l'objet du recours examiné;

Attendu que le collège des bourgmestre et échevins estime que le dossier examiné est semblable, à quelques détails près, à la demande précédente;

Attendu que le demandeur souligne que des éléments neufs ont été apportés à son dossier dont une nouvelle étude socio-économique du bureau Aries du 12 décembre 2012; que ces éléments ont amené le [C.S.E.N.D.] à émettre, lors de l'examen de cette nouvelle demande le 20 février 2013, un avis favorable;

Attendu que, dans sa décision de refus, le collège des bourgmestre et échevins précise que la stratégie communale de développement commercial, mise en place depuis 20 ans dans la cadre d'une politique communale d'aménagement du territoire volontariste, est le résultat de plusieurs études relatives au développement commercial de Marche-en-Famenne et a été appliquée à toutes les autres demandes comme le refus délivré le 14 juin 2010 à la s.a. Koralbo pour l'implantation de l'enseigne Cassis/Paprika dans ce complexe commercial, refus entériné par la décision du [C.I.D.] prise le 3 août 2010 et notifiée le 5 août 2010;

Attendu que le pôle de la Pirire est une zone économique établie de longue date, essentiellement orienté vers les secteurs et métiers de l'équipement de la maison et d'autres assortiments autonomes;

Attendu que le demandeur précise que l'équipement de la maison représentant 66 % du complexe reste largement prédominant et que l'espace encore disponible sur le site de la Pirire ne permettra plus de remettre en cause la spécialisation qui lui est acquise;

Attendu que le collège des bourgmestre et échevins souligne que l'étude de SEGEFA, qui préconisait une hyperspécialisation du pôle de la Pirire en équipement de la maison, disait en effet qu'il ne fallait pas implanter un complexe commercial couvert à 100 % par ce type d'assortiment mais excluait aussi la venue d'enseignes de prêt-à-porter;

Attendu qu'une grande partie du chiffre d'affaire de plusieurs enseignes commerciales déjà établies sur le site, telles que, par exemple, A.S. Adventure et Zeeman, repose sur la vente d'équipement de la personne;

Attendu que le collège des bourgmestre et échevins estime que si la ville ne maintient pas une position forte sur le type d'enseignes pouvant être accueillies dans le projet de "l'Espace de la Famenne", il lui sera ensuite impossible de garder le cap lors de prochaines requêtes et de conserver la maîtrise de son aménagement du territoire;

Attendu que le demandeur souligne que la réalisation du projet permettrait de renforcer le rayonnement commercial de la ville;

Attendu que la ville reconnaît en effet que la venues d'enseignes telles que "H&M" et "Cassis/Paprika" à Marche-en-Famenne aurait un rôle positif et dynamisant pour le centre-ville pour autant qu'elles soient implantées à proximité immédiate de celui-ci;

Attendu que le collège des bourgmestre et échevins, dans le souci d'une politique d'aménagement du territoire stable, cohérente et réfléchie reconnue au niveau régional, préconise l'installation d'enseignes d'équipement de la personne le long de l'axe central donnant ainsi la possibilité au consommateur de flâner et de découvrir la ville et ses équipements, notamment les autres enseignes de prêt-à-porter;

Attendu que Marche-en-Famenne est un centre supra local qui compte environ 17.250 habitants;

Attendu que la concentration commerciale de la Pirire se trouve dans une zone d'activités économiques mixtes au plan de secteur de Marche-en-Famenne;

b) L'accessibilité de la nouvelle implantation par les transports en commun et par les moyens de transport individuels

Attendu que le projet examiné se situe dans le prolongement direct du cœur de Marche-en-Famenne, à 1 km du centre historique et dans la continuité du boulevard urbain récemment aménagé en vue de favoriser les déplacements en modes doux de circulation et de jouer pleinement son rôle de trait d'union entre les pôles d'attractivité de la ville;

Attendu que dans sa décision de refus le collège des bourgmestre et échevins estime que la site est difficilement accessible aux usager des transports publics et peu accessible aux piétons et aux cyclistes étant donné qu'aucun aménagement n'existe pour eux sur la voirie comprise entre le rond-point de la Pirire et la complexe commerciale alors que la volonté du collège est de favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture pour le “fun shopping”;

Attendu que le demandeur précise qu'un trottoir implanté le long des commerces voisins relie le rond-point de la Pirire au projet “Espace de la Famenne”;

Attendu que les points de vente disposeraient d'un parking permettant le parage de 56 véhicules;

Attendu qu'il existe également un réseau de pistes cyclables reliant la zone commerciale de la Pirire aux villages de Marloie et Aye (respectivement à 10 et 15' de trajet);

Attendu que le site est desservi par une douzaine de lignes de bus;

Décision : Sur le site actuel sont déjà établies plusieurs enseignes commerciales où une grande partie du chiffre d'affaires est réalisée suite à la vente d'équipement de la personne. L'implantation des enseignes H&M et Cassis/Paprika ne constituera dès lors pas un changement par rapport à la situation actuelle. Il ne ressort pas du dossier qu'il y ait des problèmes sur le plan de l'accessibilité pour les clients aux magasins déjà présents sur le site»;

Considérant que, quant au critère de la protection de l'environnement urbain, l'acte attaqué énonce ce qui suit :

a) L'incidence de l'implantation en matière de mobilité durable, notamment l'utilisation de l'espace et de la sécurité routière

Attendu que le point de vente examiné situé rue du Parc Industriel à Marche-en-Famenne (Marloie), au sein du parc d'activité de la Pirire, bénéficie d'une bonne visibilité de par sa localisation au niveau du croisement entre les routes nationales N86 (Liège-Rochefort) et N4 (Bruxelles-Arlon), à moins d'un kilomètre du centre de la commune;

Attendu que la proximité de la N4 reliant Bruxelles à Arlon permet au complexe de capter une clientèle de passage et de participer ainsi à l'attractivité supra locale de la commune;

Attendu que le demandeur précise que la notice d'évaluation des incidences du permis d'urbanisme traite de l'impact du projet et conclut que bien que le

projet participe à une augmentation des flux de circulation, celui-ci n'engendrera pas de problème de mobilité sur cet axe;

Attendu que le site est accessible aux piétons, aux usagers des transports publics et à tous les autres moyens de transport individuels;

b) L'incidence de l'implantation commerciale sur le noyau urbain dans le cadre des exigences planologiques

Attendu qu'un permis a été accordé en date du 18 octobre 2011;

Attendu que le projet examiné se situe en zone d'activité économique;

Décision : Le projet examiné n'aura pas d'impact significatif sur le plan de la mobilité;»

Considérant que, si les demandes d'implantation commerciale ne peuvent plus être appréciées au regard de l'impact du projet sur le commerce existant, elles doivent l'être au regard du critère de la localisation spatiale tel qu'il est précisé par les textes précités, ce qui permet à l'autorité d'opérer certains choix quant à l'implantation des différents types de commerces; qu'en l'espèce, la ville a exprimé de manière répétée sa volonté de privilégier l'implantation des commerces d'équipement de la personne dans le centre-ville ou à proximité de celui-ci, et qu'elle a développé des arguments en ce sens dans le recours sur lequel la partie adverse s'est prononcée; que, amenée à apprécier «l'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement ou dans le cadre du modèle urbain», la partie adverse n'a pas tenu compte de ce choix ni de ces arguments mais s'est bornée, en substance, à considérer que les implantations projetées ne changeraient pas la situation actuelle; que les surfaces autorisées par l'acte attaqué représentent pourtant une proportion importante du projet considéré, puisqu'elles atteignent 2.140,30 m² et que le permis d'implantation commerciale délivré à l'intervenante le 4 juin 2012 en autorise 4.842; que, même si on a égard à l'ensemble de la zone, et au chiffre d'affaires plutôt qu'aux surfaces exploitées, il reste que l'acte attaqué renforce par définition la proportion des commerces dits de *fun shopping* qui seraient déjà présents sur le site; qu'en formulant une telle appréciation, la partie adverse n'a pas indiqué si elle estimait que contrairement au souhait des autorités communales – qu'elle avait tenu pour déterminant dans la décision du 3 août 2010 concernant la demande de la société Koralbo –, le type de commerce en cause pouvait désormais être admis sans réserve sur le site de La Pirire, et pour quelles raisons, ou bien si elle adhérait à cet objectif tout en jugeant que l'implantation des deux magasins concernés n'avait qu'une importance marginale, ou encore si, comme elle le soutient dans ses écrits de procédure, ce critère ne pouvait plus être pris en considération; qu'ainsi, elle n'a pas exprimé de manière suffisante et adéquate les motifs pour lesquels elle rejetait la position soutenue par la ville qui estimait que la demande mettait en cause sa conception du développement local ou du modèle urbain; que, dans cette mesure, le moyen est fondé;

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du Comité interministériel pour la distribution du 25 avril 2013 accordant à la s.a. Houyoux Constructions une autorisation d'implantation commerciale portant sur l'implantation de deux enseignes textiles sur le site commercial de la Pirire, rue du Parc Industriel à 6900 Marche-en-Famenne (Marloie).

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le premier juillet deux mille quatorze par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'Etat,
M.	R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS

M. LEROY