

# AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.06

JH/CRI

Le 25 janvier 2016

## Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour un magasin « Point Carré » à Arlon

### Modification importante de la nature commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial

#### Brève description du projet

---

<u>Projet :</u>	Le projet prévoit la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule localisée dans le parc commercial de l'Hydrion à Arlon. La cellule était autrefois occupée par un magasin « O'Cool » qui a cessé ses activités. L'objectif du projet consiste à implanter un magasin « Point Carré », actuellement situé en centre-ville d'Arlon (SCN : 700 m <sup>2</sup> ), dans le parc commercial de l'Hydrion (SCN : 850 m <sup>2</sup> ).
<u>Localisation :</u>	Parc commercial de l'Hydrion 78, 6700 à Arlon, Province de Luxembourg
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Arlon a le statut de centre du bassin de consommation d'Arlon-Messancy composé de 14 communes pour les achats semi-courants légers. Au niveau de l'agglomération d'Arlon, le parc commercial de l'Hydrion est repris comme un nodule spécialisé dans l'équipement léger.
<u>Demandeur :</u>	Point Carré sa

#### Contexte de l'avis

---

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Référence légale :</u>	Article 39 alinéa 6 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier :</u>	30 novembre 2015
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	29 janvier 2016
<u>Autorité compétente :</u>	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 Ier 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 de la nature commerciale d'une cellule située au sein d'un complexe commercial à Arlon transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 30 novembre 2015 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 janvier 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur accompagné de deux représentants du bureau d'étude « Geoconsulting » et de deux représentants de la commune d'Arlon a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature commerciale d'une cellule d'une surface commerciale nette de 850 m<sup>2</sup> dans un ensemble commercial d'une superficie commerciale nette de 24.758 m<sup>2</sup> ; que le projet prévoit que la cellule initialement dédiée à de l'alimentaire soit affectée à de l'équipement de la personne ;

Considérant que le projet prévoit le transfert de la cellule Point Carré localisée actuellement au centre-ville d'Arlon dans le parc commercial de l'Hydrion situé à 2 kilomètres du centre commerçant ; qu'Arlon est le centre de son bassin de consommation en équipement semi-courant léger au Schéma Régional de Développement Commercial ;

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'implanter un magasin dédié à l'équipement de la personne dans le parc commercial de l'Hydrion.

Sur la base des éléments soulevés lors de l'audition, l'Observatoire constate que le magasin Point Carré jouait un rôle structurant et qualitatif dans le centre-ville d'Arlon. Le transfert de l'enseigne vers l'Hydrion s'explique pour des raisons économiques et notamment un chiffre d'affaires en chute libre depuis plusieurs années. L'Observatoire recommande que la cellule vide laissée par ce déménagement puisse être reprise par un commerce qui joue un rôle moteur, structurant et de qualité dans le piétonnier.

L'Observatoire du commerce apprécie que le projet prévoit le maintien voire l'augmentation du personnel qualifié sur le territoire d'Arlon. Il estime également que ce transfert permettra de combler une cellule vide depuis plus d'un an au sein du complexe commercial de l'Hydrion.

En vertu de l'article 8, §1<sup>er</sup>, alinéa 2 de l'AGW 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, il est prévu qu'à défaut d'unanimité, l'avis reproduise les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux. A cet égard, un membre est défavorable quant à l'opportunité du projet estimant que la stratégie communale en matière commerciale n'est pas respectée. En effet, suite à l'audition des représentants de la commune, il apparaît que le projet contribuerait à présenter une situation de suroffre en équipement de la personne dans le parc commercial de l'Hydrion déséquilibrant de ce fait la mixité commerciale actuellement présente au sein du parc commercial mais également dans le centre commerçant d'Arlon.

## 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 consiste à implanter un magasin spécialisé en équipement semi-courant léger, plus spécifiquement en équipement de la personne. De ce fait, le projet est cohérent avec le SRDC puisqu'il reprend le parc commercial de l'Hydrion comme un nodule spécialisé dans l'équipement léger.

L'audition des représentants de la commune a toutefois permis de constater que le permis socio-économique originel du parc commercial de l'Hydrion prévoit une clé de répartition de l'offre commerciale stipulant qu'un tiers de l'offre commerciale est dédiée à l'équipement de la personne. Il apparaît dès lors que l'implantation du projet déboucherait sur une offre en équipement de la personne supérieure à 33% de l'offre totale de l'Hydrion.

L'Observatoire du commerce estime néanmoins que le préjudice de cette augmentation de l'offre en équipement de la personne (3% de l'offre commerciale totale du site) est minime par rapport à la perte d'une enseigne qualitative sur le territoire d'Arlon et recherchée par les chaland.

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

L'Observatoire du commerce considère que le projet ne constitue pas une offre commerciale d'appui par rapport au centre-ville d'Arlon. Le déménagement de l'enseigne du piétonnier commerçant vers le

parc de l'Hydrion périphérique pourrait en effet entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité pour les consommateurs du centre commerçant. Ce constat est toutefois à nuancer dans la mesure où le parc de l'Hydrion est distant de seulement 2 kilomètres avec le centre-ville. De plus, la seule option de relocalisation de l'enseigne Point Carré est actuellement située dans le parc commercial. A défaut de pouvoir s'y installer, il résulte de l'audition du représentant du demandeur que le magasin se relocaliserait dans des centres plus éloignés ce qui serait encore plus dommageable pour les chaland arlonais.

## 2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'inscrit dans un bâtiment existant présentant une fonction commerciale. Par conséquent, l'Observatoire considère qu'il ne présente pas d'impact en termes de rupture d'équilibre sur les fonctions urbaines.

Par ailleurs, il ressort de l'audition du demandeur que la cellule concernée par la demande est inoccupée depuis plus d'un an. L'Observatoire estime opportun de prévoir une activité dans l'espace vide afin d'éviter l'installation d'une friche commerciale.

Mais, il apparaît que le déménagement de l'enseigne Point Carré laissera une cellule vide importante (700 m<sup>2</sup>) et structurante dans le centre commerçant d'Arlon. L'Observatoire recommande qu'elle soit, dans la mesure du possible, réaffectée à l'avenir pour un commerce structurant et de qualité.

L'audition de la commune a permis de se rendre compte de la stratégie communale mise en place pour maintenir un équilibre commercial entre le parc de l'Hydrion et le centre commerçant. L'Observatoire du commerce ne peut qu'encourager cette volonté à poursuivre cette stratégie à long terme. Il comprend que le projet aura un impact négatif à court terme pour le piétonnier commerçant d'Arlon. Toutefois, l'Observatoire estime que, dans le contexte plus global de la région (proximité directe de la France et du Grand-Duché du Luxembourg), il serait davantage préjudiciable pour la commune de voir le projet s'implanter hors des limites communales, impactant de ce fait l'ensemble de l'agglomération arlonaise.

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

L'Observatoire constate que le projet s'implante dans un complexe commercial présentant des surfaces commerciales d'une typologie similaire. Malgré une offre commerciale en équipement de la personne légèrement supérieure à ce que la stratégie communale prévoit, l'Observatoire estime que le parc de l'Hydrion reste globalement complémentaire au centre commerçant.

## 3. La politique sociale

### - *La densité d'emploi*

L'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré dans la mesure où le projet prévoit le maintien du personnel actuel (6 personnes). A terme, il est prévu d'embaucher 2 personnes à temps plein.

L'Observatoire précise qu'un refus de permis aurait pour conséquence directe le licenciement du personnel actuel.

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

L'Observatoire du commerce apprécie que le personnel soit qualifié et que l'emploi soit de qualité. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

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

- *La mobilité durable*

L'Observatoire constate que le projet est accessible à pied, en bus et en voiture. L'accessibilité en voiture est particulièrement bonne.

Au vu de ses éléments et bien que la majorité des chalands se déplaceront vers le lieu du projet en voiture, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

L'Observatoire estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

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

L'Observatoire du commerce estime que les critères de délivrance « Politique sociale » et « Contribution à une mobilité durable » sont favorables.

Le critère « Protection de l'environnement urbain » est également rencontré malgré la perte d'un magasin structurant et de qualité dans le piétonnier commerçant d'Arlon. A cet égard, l'Observatoire encourage la commune à poursuivre l'amélioration du centre commerçant devant à moyen voire long terme permettre au centre-ville d'être à nouveau attractif. A court terme, l'Observatoire du commerce recommande à la commune de jouer pleinement son rôle d'autorité compétente au niveau du permis d'implantation commerciale dans la réaffectation commerciale de la cellule vide. Par ce levier, Arlon pourrait espérer attirer un commerce de qualité et structurant pour son centre.

Le critère « Protection du consommateur » est davantage mitigé. Le projet est cohérent avec le SRDC. Il l'est moins par rapport à la stratégie communale et la clé de répartition de l'offre commerciale du parc de l'Hydrion. La mixité commerciale est légèrement mise à mal et l'équilibre entre le parc de l'Hydrion et le centre commerçant affecté. Ce constat est néanmoins à relativiser dans la mesure où la seule option de relocalisation de l'enseigne Point Carré est actuellement située dans le parc commercial. A défaut de pouvoir s'y installer, le magasin se relocalisera dans un des centres plus éloignés ce qui sera encore plus dommageable pour les chalands arlonais et la mixité de l'offre commerciale.

Note de minorité :

Un membre estime que les critères « Protection de l'environnement urbain » et « Protection du consommateur » ne sont pas rencontrés. La stratégie communale en matière commerciale n'est pas respectée. En effet, suite à l'audition des représentants de la commune, il apparaît que le projet contribuerait à présenter une situation de suroffre en équipement de la personne dans le parc commercial de l'Hydrion déséquilibrant de ce fait la mixité commerciale actuellement présente dans le parc commercial et le centre commerçant d'Arlon.

#### 4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité de combler une cellule vide à l'endroit concerné et à maintenir l'offre commerciale du projet sur le territoire d'Arlon, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la modification importante de la nature commerciale demandée.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce