

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.195

SH

Le 5 octobre 2016

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale de 5 cellules dans un ensemble commercial existant (SCN de 44.673 m²) à Messancy et la mise en conformité dudit ensemble

Brève description du projet

- Projet :
- Modification de la nature de l'activité de 5 cellules comprises dans un ensemble commercial ;
 - Mise en conformité de la situation d'un ensemble commercial de 66 cellules (5 en alimentation, 1 grande surface à prédominance alimentaire, 5 en équipement de la maison, 41 équipements de la personne et 14 en équipement de loisir).

Aucune construction nouvelle n'est envisagée, dès lors un permis d'implantation commercial est sollicité.

Localisation : Route d'Arlon, 220 6780 Messancy Province de Luxembourg

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC : Une offre d'achats courants, semi-courants légers et semi-courants lourds est envisagée dans le cadre du projet. La commune de Messancy fait partie du bassin consommation d'Arlon-Messancy (et fait partie du centre). Le SRDC indique que le bassin :

- présente une situation d'équilibre pour les achats courants (10 communes) ;
- présente une situation de forte suroffre pour les achats semi-courants légers (14 communes) ;
- présente une situation de forte suroffre pour les achats semi-courants lourds (15 communes).

Le projet est situé dans le nodule de Messancy qui est classé comme nodule de soutien d'agglomération par le SRDC.

Demandeur : Ascencio SCA

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015

Date de réception du dossier : 24 août 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 22 octobre 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 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale 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 existant et la mise en conformité de celui-ci transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 24 août 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 septembre 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur, d'un représentant de Cora ainsi que de deux représentants du bureau Géoconsulting a eu lieu ce même jour ; que la commune de Messancy y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas présentée ;

Considérant que le projet consiste à modifier de manière importante la nature de l'activité commerciale de 5 cellules (SCN de 4.866 m²) dans un ensemble commercial existant (SCN totale de 44.673 m²) ; que les cellules concernées sont actuellement vides ; qu'il s'agit également de conforter la SCN du magasin Cora au travers du permis d'implantation commerciale sollicité ;

Considérant que le projet se situe dans un nodule commercial de Messancy qui est classé comme nodule de soutien d'agglomération par le SRDC ; que le SRDC établit les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

- « Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération ;
- Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations ;

- *Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun ;*
- *Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations » ;*

Considérant qu'il ressort également du SRDC que le nodule de Messancy est repris dans l'une des principales agglomérations wallonnes (Arlon) ; qu'il effectue les recommandations suivantes pour cette agglomération :

- *« deux options sont possibles à Arlon : soit tenter de redonner un rôle central au nodule de centre-ville, soit laisser ce nodule dans un rôle d'attractivité touristique et laisser l'Hydrion se développer (reste 8 000 m²) ;*
- *pas d'intérêt de développer un nodule de soutien supplémentaire ;*
- *pas d'intérêt de développer davantage Messancy qui ne soutient aucune grande ville, si ce n'est pour limiter les fuites des achats vers la France et le Grand-Duché de Luxembourg et pour capter des clients transfrontaliers ».*

Considérant qu'il ressort encore du SRDC que le projet se situe dans le bassin de consommation d'Arlon-Messancy pour les achats semi-courants légers et semi-courants lourds et que Messancy fait partie du centre de ceux-ci ; que ledit SRDC indique que le bassin d'Arlon-Messancy présente une situation de forte suroffre pour ce type d'achats (tant le semi-courant léger que le semi-courant lourd) ;

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

Le projet vise à modifier la nature importante de l'activité commerciale de 5 cellules faisant partie d'un ensemble commercial de 66 cellules. Les modifications envisagées portent sur 3 cellules actuellement vides dans le bâtiment situé entre le Cora et le Brico Plan-it (cf. plan général d'implantation – vue en plan – situation existante) et seraient réaffectées comme suit :

- la cellule 273 devient un Cash Converters (350 m² semi-courant léger et 350 m² semi-courant lourd) ;
- la cellule 271 devient un magasin de jouets type Fox (320 m² semi-courant léger) ;
- la cellule 270 devient une librairie / papeterie (500 m² semi-courant léger).

Ensuite, la demande de permis vise à modifier la destination commerciale de deux cellules situées dans la galerie commerciale Cora :

- la cellule 20 faisant anciennement partie de la surface Cora sera dévolue à de l'équipement de la personne (3.253,35 m²) ;
- la cellule 38 anciennement dévolue à de l'équipement lourd sera affectée à de l'alimentation spécialisée (92,78 m²).

La surface commerciale Cora souhaite, par le biais de la demande de permis, asseoir de manière formelle sa surface commerciale nette.

Selon l'Observatoire du commerce, le complexe commercial de Messancy couplé avec le Messancy outlet situé juste en face consiste en un pôle commercial fonctionnant de manière indépendante. Il relève la situation factuelle particulière qui le caractérise à savoir une localisation à proximité des

frontières Luxembourgeoise et Française qui entraîne une évasion du pouvoir d'achat vers les polarités étrangères¹. Cette particularité est d'ailleurs mise en évidence dans le SRDC. Ce dernier indique en effet que l'une des faiblesses de l'agglomération d'Arlon est la « *pression frontalière accentuée se marquant par de nombreuses cellules vides au sein du nodule de Messancy* ». Le projet vise à répondre à cette situation et s'inscrit dans les recommandations détaillées qu'effectue le SRDC pour l'agglomération (« *Pas d'intérêt de développer davantage Messancy qui ne soutient aucune grande ville, si ce n'est pour limiter les fuites des achats vers la France et le Grand-Duché de Luxembourg et pour capter des clients transfrontaliers* »). Ainsi, la localisation frontalière du complexe commercial et les effets qui en découlent sont de nature à justifier un écart par rapport à la recommandation du SRDC qui préconise de limiter le développement de l'équipement léger dans les nodules de soutien d'agglomération. L'Observatoire estime que les spécificités du nodule de Messancy (contexte frontalier, offre importante dans des polarités luxembourgeoises) sont de nature à justifier l'application de l'article 24 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

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

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

L'objectif de ce sous-critère consiste, entre autres, « à favoriser l'accès au marché à des nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variées et ce, parmi les différents types d'achat (courants, semi-courants légers ou semi-courants lourds) »².

Le projet vise à réaffecter plusieurs cellules vides à des enseignes non présentes sur le site et, partant, permet d'offrir un choix de produits plus étendu aux consommateurs.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet vise en grande partie à substituer de la SCN dévolue à des achats courants vers une offre d'achats semi-courants légers. Le SRDC indique que, pour ce type d'achat, le bassin d'Arlon-Messancy présente une situation de forte suroffre. L'Observatoire du commerce relève que le cas de Messancy est particulier dans la mesure où l'appareil commercial subi les influences des polarités étrangères. Ainsi, il considère que le projet contribue à développer un assortiment permettant de limiter l'évasion du pouvoir d'achat vers les complexes commerciaux frontaliers et ainsi tenter de maintenir une activité commerciale dans le sud Luxembourg wallon. En ce sens, le projet s'inscrit dans les recommandations détaillées figurant dans le SRDC pour l'agglomération d'Arlon-Messancy à savoir « (...) *limiter les fuites des achats vers la France et le Grand-Duché de Luxembourg et pour capter des clients transfrontaliers* ».

L'Observatoire du commerce considère que le projet rencontre ce sous-critère.

¹ Guénael Devillet, Jaspard Mathieu, Vazquez Parras Juan, *Atlas du commerce en Wallonie – Structures, Dynamiques, Comportements spatiaux des consommateurs*, Liège, Presses universitaires de Liège, 2014, p. 50

² SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, Vade-mecum, *Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, page 83.

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 complexe commercial qui est situé à la périphérie de la commune de Messancy. On remarque cependant un quartier d'habitat situé à l'arrière de celui-ci mais globalement la fonction essentielle du bâti à cet endroit est du commerce.

Quoi qu'il en soit, l'objet de la demande vise à modifier de manière importante la nature commerciale de 5 cellules existantes sans construction ou intervention sur les immeubles existants.

Ainsi, selon l'Observatoire du commerce, 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

Ce sous-critère vise, selon le vade-mecum, « à garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique et à optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive du bâti »³. Le document précise également que « l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.) »⁴.

Le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur qui est, en vertu de l'article 30 du CWATUP, destinée, notamment, à la distribution. Le projet est, partant, conforme à l'affectation du sol déterminée par le Gouvernement au travers du plan de secteur, outil d'aménagement du territoire qui a valeur réglementaire.

L'ensemble commercial de Messancy ne correspond pas à la philosophie prônée par la Wallonie en matière d'implantation de commerces au travers de son SDER (éviter le développement de commerce périphérique). Cependant, le complexe est existant, il s'agit de modifier la nature des activités commerciales de plusieurs cellules vides. Le projet n'est donc pas de nature à contribuer à la dispersion du bâti (pas de nouvelle construction). Il permet de trouver une affectation à plusieurs cellules et ainsi leur redonner vie (et éviter un effet de contamination).

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas compromis.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le document Logic figurant dans le dossier soutenant la demande de permis indique que la réaffectation des 5 cellules implique l'arrivée de 35 emplois supplémentaires (23 ETP et 12 temps partiel).

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

³ Idem.

⁴ SPW, *Op. cit.*, page 83

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

Il ressort du dossier administratif que le demandeur veillera à ce que le commerce présent sur le site respecte la législation sociale et du travail en vigueur.

Le projet respecte, selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Selon le vade-mecum, « ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de : favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services [et] de promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun. Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux »⁵.

Le complexe commercial concerné par la demande est implanté en périphérie de la commune rurale de Messancy. Comme cela a déjà été mentionné, à part une petite zone résidentielle localisée à l'arrière du complexe commercial, celui-ci n'est pas proche d'habitations.

Par ailleurs, il ressort du document Logic transmis à l'Observatoire que le site est desservi par plusieurs lignes de bus dont certaines effectuent la connexion avec la gare de Messancy. Ce document met encore en évidence la difficulté pour les piétons d'accéder au site. L'Observatoire doute cependant que les chalands se déplacent vers le centre commercial par un autre mode de transport que l'automobile dans la mesure où il est basé sur le concept du tout à la voiture.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère puisque l'ensemble commercial est existant et qu'il est question en réalité d'affecter une fonction commerciale à des cellules vides, sans intervention sur les bâtiments. En outre, la demande vise à conforter une SCN moindre (44.673 m²) que celle autorisée (46.596 m²).

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

L'ensemble commercial dispose d'un parking d'une capacité totale de 2.709 places. Il est situé le long d'un axe de circulation (N81), ce qui implique un accès aisé en voiture. L'Observatoire du commerce estime que le parking existant est suffisant pour absorber les chalands qui viendront effectuer leurs achats dans le complexe commercial de Messancy.

Par ailleurs, il ne s'agit pas d'étendre la SCN d'un ensemble commercial mais de combler des cellules vides. Dans la mesure où le projet s'inscrit dans un ensemble construit en activité depuis plusieurs années, aucun aménagement supplémentaire n'est requis afin d'assurer son accessibilité et son fonctionnement en matière de mobilité.

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

⁵ Vade-mecum, p. 86.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation, conclut que le projet soit, ne présente pas d'impact sur ceux-ci soit, ne les compromet pas. Les résultats de cette analyse proviennent du fait que l'ensemble commercial est en fonctionnement depuis des années. S'il s'agit d'un mode de développement qu'il n'est pas opportun d'encourager, il n'en demeure pas moins que, d'une part, le nodule de Messancy vise à répondre au contexte commercial particulier du Sud de la Province de Luxembourg (ensemble frontalier) et, d'autre part, qu'il s'agit de redonner une affectation à des cellules vides.

L'Observatoire remarque que les recommandations du SRDC en ce qui concerne l'agglomération d'Arlon sont rencontrées. Il considère qu'un écart par rapport à la recommandation relative au nodule de soutien d'agglomération (limiter l'équipement léger) est justifié de par les spécificités du projet et qu'il peut être fait application de l'article 24 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales en l'espèce.

L'Observatoire du commerce émet, au vu de ces éléments, une évaluation globale positive.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de la demande. Il a également émis une évaluation globale positive du projet. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne la modification importante de la nature de l'activité commerciale de 5 cellules dans un ensemble commercial existant d'une SCN de 44.673 m² à Messancy et la mise en conformité dudit ensemble.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce