

AVIS n° 66

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Aubange

Avis adopté le 18/06/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Construction d'un ensemble commercial d'une SCN de 2.150 m ² . Le projet prévoit l'implantation d'un magasin alimentaire Lidl (1.390 m ²) et d'un magasin type Action (760 m ²).
<u>Localisation :</u>	Rue du Commerce, 6 6791 Athus (Province de Luxembourg)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique industrielle
<u>Situation au SCDC :</u>	Zone d'artisanat et de services
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération d'Arlon et nodule Les Acacias (nodule de soutien de (très) petite ville). Le projet se situe dans le bassin de consommation d'Arlon-Messancy et prévoit des achats courants (équilibre), semi-courants légers (forte suroffre) et semi-courants lourds (forte suroffre).
<u>Demandeur :</u>	Databuild Retail

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	22/05/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	20/06/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales (le bien est situé dans un périmètre de reconnaissance économique)

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/AUE004/2018-0225
<u>DGO4 :</u>	---
<u>Commune :</u>	PI/01

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 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 la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 22 mai 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 juin 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du bureau Géoconsulting et du promoteur (Databuild) a eu lieu ce même jour ; que la commune d'Aubange y a été également invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, vise la construction d'un ensemble commercial d'une SCN de 2.150 m² de SCN ; que le projet prévoit l'implantation d'un magasin alimentaire Lidl d'une SCN de 1.390 m² et d'un magasin type Action (SCN de 760 m²).

Considérant qu'Aubange se trouve dans l'agglomération d'Arlon ; que le SRDC met en évidence les forces et faiblesse de celle-ci :

Forces	Faiblesses
<p>Exploitation de sa position frontalière avec la réalisation du centre commercial de Messancy</p> <p>Performance du nodule de l'Hydrion permettant à Arlon de conserver un rayonnement supralocal</p>	<p>Pression frontalière accentuée se marquant par de nombreuses cellules vides au sein du nodule de Messancy</p> <p>Pas de vision globale du développement commercial avec l'apparition d'aberrations urbanistiques (Sterpenich, Nationale 81)</p> <p>Abandon progressif du centre d'Arlon en faveur de nouveaux développements périphériques</p>

Considérant que le SRDC 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^{[L] [SÉP]} ;
- 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 que le projet se situe dans le nodule commercial Les Acacias qui est repris en tant que nodule de soutien de (très) petite ville au SRDC ; que ce dernier émet 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^{[L] [SÉP]}</p> <p>Éviter ce type de développement au sein des agglomérations^{[L] [SÉP]}</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 qu'Aubange se situe dans le bassin de consommation d'Arlon-Messancy pour les achats de type courants (situation d'équilibre), semi-courants légers (situation de forte suroffre) et semi-courants lourds (situation de forte suroffre) ;

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

Considérant que le projet se situe en zone d'artisanat et de services au schéma de développement communal ;

Considérant que le projet se situe dans périmètre de reconnaissance économique (site M.M.R.A.) ;

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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que de celles résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

La demande vise à construire un complexe commercial de deux cellules. L'une d'entre elles sera occupée par un magasin Lidl d'une SCN de 1.390 m². L'autre sera attribuée à un magasin Action (SCN de 760 m²).

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que, concernant le Lidl, il s'agit d'un déplacement de quelques dizaines de mètres, le parking du site actuel étant trop petit par rapport à ses besoins. L'Observatoire adhère au projet. Il comprend des éléments soulevés lors de l'audition qu'un déclassement de la cellule actuellement occupée par Lidl est une solution envisageable. Ainsi, la création de SCN pour les achats courants est acceptable (environ 400 m² supplémentaires par rapport à la surface actuelle). En outre, l'Observatoire remarque que le terrain concerné par la demande est l'un des derniers qui puisse être développé dans la zone.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne 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

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le projet permettra une extension de l'approvisionnement alimentaire mais surtout l'arrivée d'une enseigne qui n'est pas encore présente à Aubange (Action) et qui propose des produits diversifiés. Ainsi, le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service de nature à améliorer la mixité commerciale du projet à l'échelle communale. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

L'offre alimentaire évoquée dans le cadre de ce projet sera augmentée de manière raisonnable (passage de 988 m² de SCN à 1.390 m² en situation projetée). Ainsi, l'Observatoire du commerce estime que ce volet de la demande n'aura pas d'impact significatif sur l'appareil commercial du nodule et de la commune Aubange.

Au niveau du magasin Action, l'Observatoire remarque que cette enseigne est déjà présente dans la province du Luxembourg (et notamment à Arlon et Messancy). Au vu des données de la croissance démographique décennale de la commune d'Aubange, qui est bien supérieures aux moyennes wallonnes, l'Observatoire du commerce estime que ce point de vente pourra vivre de manière autonome. Au vu de ces éléments, il n'y a pas lieu de craindre un risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

Ainsi, l'Observatoire du commerce estime 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'insère dans une zone commerciale localisée en périphérie proche du centre d'Athus. Par rapport à la reconversion de la cellule actuellement occupée par Lidl, le représentant du demandeur évoque l'éventualité, si l'occasion devait se présenter, de reconvertir le bâtiment dans une autre fonction que le commerce (habitat). L'Observatoire estime qu'il s'agit d'une alternative à privilégier dans la mesure où elle permet de limiter la création de mètres carrés commerciaux. En termes de fonctions, cette solution permet également d'éviter la prolifération de cellules résultant de déménagements successifs. L'Observatoire estime qu'en l'espèce il s'agit d'une piste intéressante à poursuivre, notamment au vu de la localisation de ce site, en bordure du tissu résidentiel d'Athus.

Pour le magasin Action, l'Observatoire du commerce n'identifie pas vraiment une autre localisation sur l'entité d'Athus pour recevoir ce type de commerce puisqu'il s'agit du seul parc commercial de l'entité d'Athus et même d'Aubange.

L'Observatoire du commerce estime 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 s'insère en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur et n'est donc pas conforme audit plan. Force est cependant de constater que, dans les faits, la partie nord de la zone d'activité économique industrielle dans laquelle s'insère le projet est essentiellement dédiée au commerce. Il ressort encore du dossier administratif que la commune d'Aubange dispose d'un schéma de développement communal mais que celui-ci ne comprend aucune recommandation par rapport à la zone d'implantation du projet.

Le projet permet par ailleurs un assainissement de la parcelle puisqu'il s'agit de remplacer une ancienne discothèque qui n'est plus en activité par un commerce Action. Il permet ainsi d'éviter le maintien d'une friche en apportant une réponse qui soit en adéquation avec le contexte urbanistique local, notamment en termes de fonction.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Le projet permet le maintien des emplois qui sont actuellement exercés dans le Lidl existant. Le dossier indique une création nette d'emplois résultant de l'extension demandée à savoir 3 temps plein et 6 temps partiels supplémentaires. Le magasin Action générera également des emplois. L'Observatoire du commerce regrette cependant la forte proportion de temps partiel par rapport aux temps plein, celle-ci étant accentuée dans le cadre de l'extension du Lidl. L'Observatoire du commerce estime que néanmoins ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Pour ce sous-critère, le dossier reprend des formulations types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce. Il n'y a donc pas d'informations disponibles permettant d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est situé dans la périphérie proche de l'entité d'Athus mais dans un contexte marqué essentiellement par une fonction commerciale et non résidentielle. L'endroit est facilement accessible en voiture car connecté à la N88 reliant l'E411 (Luxembourg-Nord de la France), l'A28 (nord de la France – Messancy) et Virton. A proximité directe du projet, la N88 présente une connexion avec la N872 qui permet de rejoindre l'E44.

Le site est desservi par les transports en commun mais avec des fréquences de passages relativement faibles (4 à 6 passages par jour en semaine). Les aménagements pour les piétons ou cyclistes ne sont pas de qualité voire inexistant dans la zone considérée. Selon l'Observatoire, ladite zone est développée sur un modèle du tout à la voiture et le projet s'y inscrit. D'abord, le modèle d'expansion d'Action est également basé sur cette optique. Ensuite, les chalands effectuent en grande majorité leurs achats alimentaires dans les supermarchés en voiture. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le site concerné par la demande se situe dans un environnement urbanisé et est accessible en voiture. Les infrastructures en place permettent de rejoindre le projet sans intervention spécifique, la voirie semblant suffisamment dimensionnée pour recevoir le charroi généré par les commerces projetés. Un parking d'une capacité de 164 places sera réalisé. En conclusion, l'Observatoire estime que le magasin sera accessible sans charge spécifique pour la collectivité et conclut que ce sous-critère est respecté.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

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 ceux-ci. L'Observatoire émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne la construction d'un ensemble commercial d'une SCN de 2.150 m² à Aubange. 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 la construction d'un complexe commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Aubange.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce