

AVIS n° 36

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce « Meuble Factory » au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Messancy

Avis adopté le 4/06/2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Relocalisation d'un commerce Meuble Factory au sein de l'entité de Messancy sur une SCN de 1.157 m ² .
<u>Localisation :</u>	Rue de la Vallée 100 à Messancy
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet se localise dans le bassin de consommation de Messancy pour les achats semi-courants lourds (situation de forte suroffre). Il est repris dans un nodule de soutien d'agglomération au SRDC.
<u>Demandeur :</u>	SPRL Make

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	FIC - FD
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	10/03/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	20/06/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	FIC - FD

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.36.AV JH/cr
<u>DGO6 :</u>	DIC/MEY015/2019-0040
<u>DGO4 :</u>	Fo510/81015/PIC/2019.1/CP-ws

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 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 l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 10 mars 2020 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 2 du 18 mars 2020 relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 20 du 18 avril 2020 prorogeant les délais prévus par l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°2 relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 ; que cet arrêté a prolongé la période de suspension de l'ensemble des délais de rigueur et de recours prévus dans la réglementation wallonne jusqu'au 30 avril 2020 inclus ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 27 mai 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune y a également été invitée mais s'est excusée de sa non représentation à ladite audition ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un ensemble commercial en vue d'y accueillir Meuble Factory sur 1.157 m² nets ; que l'ensemble commercial compte déjà 2 cellules : Lux Green sur 4.548 m² nets et Grand Frais sur 1.176 m² nets ;

Considérant que le projet se localise à Messancy ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Messancy au Schéma Régional de Développement Commercial ; que ce bassin de consommation est en situation de forte suroffre pour les achats semi-courants lourds, que le projet se localise au sein d'un nodule commercial de soutien d'agglomération reconnu au SRDC ;

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 sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à implanter un commerce d'enseigne Meuble Factory sur 1.157 m² nets au sein d'un ensemble commercial existant.

L'objectif du demandeur est de pouvoir se relocaliser à proximité immédiate de son implantation actuelle. Il est actuellement locataire et souhaite devenir propriétaire de son commerce en vue d'y diminuer ses charges.

L'Observatoire du commerce considère que le projet est très peu impactant d'un point de vue socio-économique. Le projet s'implante par ailleurs dans un ensemble commercial existant au sein d'un nodule commercial reconnu par le SRDC.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, 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

Le projet vise à implanter un commerce d'enseigne Meuble Factory sur 1.157 m² nets au sein d'un ensemble commercial existant.

L'objectif du demandeur est de pouvoir se relocaliser à proximité immédiate de son implantation actuelle. Il est actuellement locataire et souhaite devenir propriétaire de son commerce en vue d'y diminuer ses charges.

L'Observatoire du commerce estime que le projet est très peu impactant en termes de mixité commerciale. En effet, l'offre commerciale existe déjà sur 1.200 m² nets. Il s'agit ici d'un simple déménagement sans extension du commerce.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

Il ressort du SRDC que le bassin de consommation de Messancy est en situation de forte suroffre pour les achats semi-courants lourds.

L'Observatoire du commerce estime toutefois que le projet n'a aucune incidence par rapport à ce sous-critère dans la mesure où le projet consiste à une relocalisation à surface commerciale nette presque identique sur une courte distance.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est sans impact.

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 en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ce qui est conforme à la législation en vigueur.

Le projet s'implante dans une partie du territoire de Messancy notamment dédiée à l'activité commerciale et la fonction économique. L'Observatoire du commerce estime que cette localisation est pertinente pour une offre commerciale en achats semi-courants lourds.

Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet est cohérent par rapport aux différentes fonctions urbaines de Messancy. Ce sous-critère est donc rencontré.

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 se localise au sein d'un nodule commercial de soutien d'agglomération reconnu au SRDC. Il est donc cohérent avec ce dernier puisqu'il propose une offre commerciale complémentaire au nodule principal d'agglomération.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce n'a pas d'objection particulière à formuler par rapport à ce sous-critère. Le projet respecte ce dernier.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier et de l'audition du représentant du demandeur que le projet a pour objectif principal la pérennisation de l'activité. A ce titre, le commerce emploie 5 personnes à temps plein et une personne à temps partiel.

Ce sous-critère est rencontré.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières concernant ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le commerce projeté proposant essentiellement des articles pondéreux, l'Observatoire du commerce considère qu'il est peu réaliste d'envisager que la clientèle accède au site du projet par des moyens

alternatifs à la voiture.

Toutefois, au niveau du réseau TEC, seul l'arrêt de bus « Differt Rue Albert 1er » rue Albert 1^{er} précédemment citée se localise à environ 400 m en bordure de site. Celui-ci est desservi par la ligne 20 « Châtillon – Rachecourt - Arlon » et la ligne 731 « Saint-Léger – Athus ». La fréquence moyenne de ces lignes est de :

- ✓ 7 bus par jour pour la ligne 20 en semaine ;
- ✓ 2 bus par jour pour la ligne 731 en semaine ;
- ✓ Aucun passage durant le week-end.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

L'ensemble commercial dans lequel s'intègre le projet est implanté le long de la N81 qui est caractérisée comme un réseau primaire sur la commune. Celle-ci est une voirie régionale de transit reliant Arlon à la frontière française.

L'accès au projet se réalise par une voirie spécifique parallèle à la N81 desservant uniquement l'ensemble commercial via un rond-point.

Le projet bénéficiera du flux de passage de la N81 ainsi que de l'attrait des commerces présents sur cette même voirie (Nodule de Messancy avec 190 commerces).

Au final, le projet rencontre ce sous-critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, émet une position favorable et dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension d'un ensemble commercial à Messancy.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce