



AVIS

AT.24.93.AV

Modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial existant (remplacement d'une enseigne librairie-papeterie par une literie l'Attrape-Rêves) à MESSANCY

Avis adopté le 30/08/2024

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Ascencio
- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et 119-120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial
- *Date de réception du dossier :* 5/08/2024
- *Délai :* 60 jours
- *Portée de l'avis :* Art. 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Audition :* 27/08/2024

Projet :

- *Localisation :* Rue d'Arlon, 220 6780 Messancy
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation SRDC/Logic :* Agglomération : Arlon
Bassin : Arlon-Messancy pour les achats semi-courants lourds (forte suroffre)
Nodule : Messancy (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin Attrape-Rêves (mobilier – literie, achats semi-courants lourds) d'une surface commerciale nette (SCN) de 500 m² dans la cellule 58 (unité 270) à la place d'un commerce type loisir-librairie (semi-courant léger) autorisé par un permis d'implantation commerciale du 6 décembre 2016.

AVIS

Préambule

L'Observatoire du commerce a reçu une demande d'avis concernant une demande de permis d'implantation commerciale réceptionnée avant le 1/08/2024.

En application des articles 119 et 120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25/04/2024 modifiant le Code du Développement territorial, les missions de l'Observatoire du commerce sont exercées par la section Développement commercial du Pôle Aménagement du territoire pour les demandes de permis d'implantation commerciale dont l'accusé de réception est antérieur au 1/08/2024 et qui poursuivent leur instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

Le Pôle Aménagement du territoire constate que l'Observatoire du commerce, dont il exerce les missions, avait émis un avis favorable le 5/10/2016 (réf. : OC/16/AV.195) sur la mise en conformité d'un ensemble commercial ainsi que sur une modification importante de la nature des activités de commerce de détail de 5 cellules comprises dans cet ensemble.

Avis sur le projet

Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté.

1. **Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales**

1.1. **La protection du consommateur**

a) *Favoriser la mixité commerciale*

Le Pôle souligne que la SCN concernée représente 500 m² en équipement lourd ce qui n'aura pas d'impact significatif sur l'appareil commercial de Messancy. De plus, le projet permettra l'arrivée d'un nouveau prestataire de services dans un segment d'achat particulier de l'équipement de la maison (literie) et partant améliorera la mixité commerciale du site, le dossier indiquant qu'il y a peu de commerce spécialisé en literie à Messancy.

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

b) *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le Pôle constate que le projet est localisé dans un nodule de soutien d'agglomération, que l'offre proposée est spécifique, qu'elle est peu représentée à Messancy et qu'elle est envisagée dans un vaste ensemble commercial. Il relève également que la SCN concernée ne représente que 500 m² (soit 1.33 %) dans un courant d'achats spécialisé dans l'équipement lourd de la maison. Il ressort enfin de l'audition que la zone de chalandise est vaste.

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

1.2. La protection de l'environnement urbain

a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet s'insère dans le shopping commercial Cora Messancy qui est existant et dans une cellule qui était préalablement dévolue à du commerce. Le Pôle conclut que la demande n'induit aucun changement en termes de fonctions. De surcroît, l'offre en achats légers est substituée par des achats semi-courant lourds ce qui est plus adéquat, selon le Pôle, au vu de la localisation périphérique de l'ensemble commercial.

Le Pôle Aménagement du territoire conclut que le projet ne rompra pas l'équilibre des fonctions urbaines en place et que ce sous-critère est respecté.

b) L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le Pôle Aménagement du territoire souligne que le projet respecte le plan de secteur (zone d'activité économique mixte qui, en application de l'article D.II.29 du CoDT, admet les activités de distribution) ainsi que les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de soutien d'agglomération (achats lourds à la place d'achats légers, équilibre avec le centre respecté). De plus, la demande s'inscrit dans un ensemble commercial périphérique, les achats lourds y sont plus propices. Enfin, il s'agit d'une modification importante de la nature des activités de commerce de détail : il n'y a pas d'artificialisation de nouvelles terres ni de dispersion du bâti.

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

L'implantation de l'enseigne Attrape-Rêves permettra la création d'un emploi à temps plein et d'un emploi à temps partiel.

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le Pôle Aménagement du territoire n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère. De plus, l'ensemble commercial Shopping Cora Messancy emploie un nombre non négligeable de travailleurs (321 emplois à temps plein et 372 temps partiels selon les indications figurant dans un permis d'implantation commerciale du 6 décembre 2016 régularisant l'ensemble).

1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le Shopping Cora Messancy présente une accessibilité multimodale. Néanmoins sa localisation périphérique dans un milieu rural implique que les chalands s'y rendront en véhicule motorisé. Le Pôle Aménagement du territoire souligne de plus que le magasin à implanter est axé sur de l'équipement de la maison lourd ce qui est adéquat à l'endroit concerné. Enfin, l'ensemble commercial est existant.

Ainsi, selon le Pôle Aménagement du territoire, l'application de ce sous-critère au cas d'espèce n'est pas pertinente.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans le Shopping Cora Messancy qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il y a un parking de 2.709 places et le site est desservi par le bus.

Au vu de ces éléments, le Pôle Aménagement du territoire estime que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et conclut que ce sous-critère est respecté.

2. Évaluation globale

Bien que la valeur ajoutée du projet soit relative, le Pôle estime que l'implantation d'équipement lourd est adaptée à l'endroit concerné. Les outils régionaux de planification territoriale et commerciale sont respectés et la nature du projet n'induit pas d'artificialisation des terres ni de dispersion du bâti. Le Pôle Aménagement du territoire est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, le Pôle Aménagement du territoire, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

Samuël SAELENS
Président