

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.102

SH

Le 4 mai 2016

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension d'une jardinerie Lux Green (SCN 1.748 m²) à Messancy

Brève description du projet

<u>Projet :</u>	Il s'agit de traiter le volet commercial de l'extension d'une jardinerie existante (SCN de 1.748 m ²) . L'agrandissement est couvert par un permis d'urbanisme octroyé le 21 mai 2015.
<u>Localisation :</u>	rue des Ardennes, 25 6780 Messancy Province de Luxembourg
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone agricole
<u>Situation au SRDC :</u>	Pour les achats de type semi-courant lourd, Messancy fait partie du centre de bassin de consommation de Messancy-Arlon (7 communes). Le SRDC indique qu'il y a une forte suroffre dans cette catégorie d'achat pour le bassin d'Arlon-Messancy. Il ressort du formulaire LOGIC que le projet se situe dans le nodule de Messancy classé comme nodule de soutien d'agglomération (192 commerces)
<u>Demandeur :</u>	Lux Green S.A.

Contexte de l'avis

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Référence légale :</u>	article 39, al. 6, du décret du 5 février 2015
<u>Date de réception du dossier :</u>	18 mars 2016
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	18 mai 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 1er du Code de l'environnement ; vu l'article 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis d'implantation commerciale doivent comporter l'examen de l'opportunité du projet, 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 l'extension d'une jardinerie transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 18 mars 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 mai 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur 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 étendre une jardinerie ; que la nouvelle partie présente une SCN de 1.748 m² et vient s'ajouter à la SCN de 2.800 m² actuellement en activité ; que l'implantation commerciale présentera une SCN totale de 4.548 m² ; qu'un permis d'urbanisme a été octroyé le 21 mai 2015 pour l'extension qui fait l'objet de la présente demande, soit préalablement à l'entrée en vigueur du décret du 5 février 2015 ;

Considérant que, pour les achats de type semi-courant lourd, la commune de Messancy fait partie du centre du bassin de consommation de Arlon-Messancy (7 communes) ; que le Schéma Régional de Développement Commercial ne comporte pas d'élément en ce qui concerne la localisation du projet dans un nodule ; qu'il ressort du formulaire LOGIC que le projet se situe dans le nodule de Messancy lequel est classé en nodule de soutien d'agglomération (192 commerces) ;

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 ; 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 commerce concerné par la demande s'est développé en plusieurs phases. Il présentait à l'origine une SCN de 400 m². Il a par la suite été étendu de 2.400 m². La présente de demande s'inscrit dans le cadre d'une troisième extension (SCN supplémentaire de 1.748 m²), laquelle a été autorisée par un permis d'urbanisme délivré juste avant l'entrée en vigueur du décret implantations commerciales. L'objet de la demande vise à apprécier l'opportunité commerciale de cette extension.

Le commerce se situe le long d'une nationale et en bout de zone urbanisée par des bâtiments commerciaux. Par ailleurs, il s'agit du développement d'un commerce existant qui a été autorisé par permis d'urbanisme.

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

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 site se situe à proximité du centre du nodule de Messancy, dans une zone comportant plusieurs commerces implantés de part et d'autre de la N81 qui relie l'E25 et l'E411. Les activités proposées par l'enseigne sont existantes. Le projet confirme l'offre spécialisée proposée par le magasin (vente d'articles de jardinage et de plantes), ce qui maintient la mixité commerciale du nodule.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il s'agit d'étendre un magasin existant qui propose une offre spécialisée regroupée sur une seule surface commerciale. Ce type d'assortiment est inexistant dans le contexte commercial de l'endroit. Le projet n'est pas de nature, selon l'Observatoire du commerce, à entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet vise à étendre un bâtiment existant. Ainsi, la fonction commerciale est présente sur les lieux. Par ailleurs, l'objet de la demande se situe dans un contexte marqué par la présence de surfaces commerciales et à un endroit peu propice au développement de fonctions autres que agricoles, dont l'horticulture fait partie. En effet, le bien est implanté en zone agricole au plan de secteur, laquelle est contiguë à une zone d'activité économique mixte audit plan. Par conséquent, l'Observatoire considère que le projet ne présente pas d'impact en termes de rupture d'équilibre sur les fonctions urbaines.

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

Le projet vise à étendre un commerce qui est plutôt amené à se développer en périphérie des noyaux d'habitats compte tenu de la spécificité de l'approvisionnement (semi-courant lourd).

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

L'exploitation existante occupe actuellement 7 personnes. Le projet permettra l'engagement de 4 personnes supplémentaires. D'autres emplois pourraient être créés en fonction de l'évolution du chiffre d'affaire.

L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Les travailleurs seront engagés sous contrat de travail à durée indéterminée et dépendront des commissions paritaires 145 et 200. Ils seront, à l'instar du personnel existant, employés à temps plein.

Selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère est favorablement rencontré par le projet.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le site est aisément accessible en voiture car situé le long de la nationale N81 qui relie deux grands axes autoroutiers (E25 et E411). Par contre, il n'est pas desservi par les transports en commun. D'une manière générale, il convient de préciser que les chalands se déplacent vers les commerces proposant une offre d'achat de type semi-courant lourd en voiture.

Enfin, la fonction agricole (horticulture) du projet implique une localisation des bâtiments concernés par la demande en zone agricole au plan de secteur. Il est dès lors peu aisé en l'espèce de favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de service.

L'Observatoire du commerce considère par conséquent que le projet ne présente pas d'impact par rapport à ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'implante, d'une part, le long de la nationale 81 qui relie deux grands axes autoroutiers (E25 et E411) et, d'autre part, à proximité de commerces existants. Il se situe en amont du Cora et de l'ensemble commercial dans lequel il s'inscrit. Les infrastructures nécessaires à l'accessibilité du site sont par conséquent existantes. La réalisation d'aménagements routiers n'est pas nécessaire pour la viabilité du projet. En outre, il y a une offre suffisante en termes de stationnement. L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les critères et sous-critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales sont globalement rencontrés. Il émet par conséquent une évaluation globale favorable du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un **avis favorable** pour la l'extension d'une jardinerie à l'endroit concerné.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce