

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.393

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/MEY015/PIC/2018-0174

Le 4 septembre 2018

## Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un magasin à Messancy

Projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Breve description du projet

---

Projet :

Le projet vise à implanter au sein d'une cellule vide d'un ensemble commercial autorisé un commerce alimentaire en lieu et place d'une concession automobile. La surface commerciale nette du projet porte sur 560 m<sup>2</sup> au sein d'un ensemble commercial de 6.489 m<sup>2</sup>.

Localisation : Route des Ardennes 24 à Messancy

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte et en partie en zone agricole.

Situation au SRDC :

Le projet se situe dans le nodule de Messancy, répertorié comme nodule de soutien d'agglomération par le SRDC. La commune de Messancy fait partie du bassin de consommation d'Arlon-Messancy. 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).

Demandeur : Vegepack sa

### 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 : 23 juillet 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 21 septembre 2018

Autorités compétentes : 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 Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce 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 la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Messancy transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 23 juillet 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 septembre 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été invité pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Messancy a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet concerne la réoccupation d'une cellule commerciale vide au sein d'un ensemble commercial à Messancy ; que cette cellule serait occupée par un commerce alimentaire bio sur une surface commerciale nette de 560 m<sup>2</sup> au sein d'un ensemble commercial de 6.489 m<sup>2</sup> nets ;

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

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

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de réoccuper une cellule vide en vue d'y implanter un commerce alimentaire bio tel que prévu par le projet. L'Observatoire du commerce estime que le projet permet de combler une cellule vide et que le bénéfice en termes d'emploi n'est pas négligeable. Le complexe commercial est par ailleurs situé dans une polarité commerciale reconnue au Schéma Régional de Développement Commercial et permet d'accentuer son rôle de soutien d'agglomération.

## 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 projet vise la réoccupation d'une cellule vide délaissée par Seat pour y implanter un commerce alimentaire de produits biologiques d'enseigne « La vie claire ». Avec l'arrivée de cette enseigne, le projet respecte une des recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial en limitant le développement de l'équipement léger dans un nodule de soutien d'agglomération.

Dans ces conditions et en permettant aux chalands du sud de la Belgique d'accéder à un nouveau prestataire commercial, l'Observatoire du commerce estime que le projet tend à favoriser la mixité commerciale au sein du bassin de consommation d'Arlon-Messancy. L'Observatoire du commerce considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

#### - Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet consiste à implanter un commerce proposant une offre commerciale en achats courants à Messancy. Se référant au Schéma Régional de Développement Commercial, l'Observatoire du commerce constate que le projet se localise dans le bassin de consommation d'Arlon-Messancy. D'après ledit schéma, le bassin de consommation d'Arlon-Messancy est en situation d'équilibre commercial pour les achats courants.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce estime que la nature du projet (spécialisation en alimentation biologique) ne déséquilibrera pas l'offre commerciale globale de ce bassin de consommation et ne devrait donc pas entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

### 2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet du « Triangle des 3 Frontières » s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Dans les faits, le projet s'insère dans une zone rurale particulièrement dédiée aux commerces. De plus, il permet de combler une cellule vide dans un ensemble commercial exclusivement réservé aux commerces. Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet ne devrait pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

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

L'Observatoire constate que le projet s'insère dans un ensemble commercial déjà installé depuis quelques années dans le paysage commercial et urbanistique du sud de la Province du Luxembourg. L'Observatoire estime que le projet a tendance à renforcer le rôle de soutien du nodule de Messancy aux agglomérations voisines. Dans ce contexte, il estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et qu'il ne présente pas de risque de déstructuration de l'appareil commercial du bassin de consommation d'Arlon-Messancy. Il considère donc que ce sous-critère est rencontré.

### **3. La politique sociale**

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permettra de créer 8 emplois à temps plein. Cette augmentation est brute dans la mesure où la concession Seat employait précédemment 4 personnes à temps plein. Ainsi, à l'échelle de l'ensemble commercial, le projet permet la création nette de 4 emplois à temps plein.

L'Observatoire du commerce constate toutefois que les emplois perdus au sein de la cellule occupée par Seat ont été délocalisés vers Arlon dans un plus vaste projet de regroupement de concessions automobiles. Dès lors, à l'échelle du bassin de consommation d'Arlon-Messancy, le projet permet la création nette de 8 emplois à temps plein.

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

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

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières par rapport à ce sous-critère et estime donc qu'il est sans impact.

### **4. La contribution à une mobilité durable**

- *La mobilité durable*

Le projet se localise le long de la Route des Ardennes à Messancy. Aucune habitation n'est présente à proximité et le site du projet n'est pas accessible en transport en commun et l'accessibilité à pied n'est pas jugée idéale.

Toutefois, force est de constater qu'au vu de la typologie de l'offre commerciale du projet, les chalands se déplaceront nécessairement en voitures. Or, pour ce mode de transport, l'accessibilité est très bonne.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet n'a pas vocation à développer une mobilité durable et considère donc que ce sous-critère est sans impact.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

En termes d'accessibilité, l'Observatoire constate que le projet est maîtrisé. Le parking propose suffisamment d'emplacements pour les deux complexes commerciaux. Par ailleurs, il ressort de l'audition que l'entrée et la sortie du site s'opèrent par un rond-point. L'Observatoire estime donc que

le parking est correctement dimensionné et que l'accessibilité au site permet d'accueillir les clients dans de bonnes conditions.

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

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont rencontrés. Il émet donc une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

### 4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la modification de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial à Messancy.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce