

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.298

JH/CRi

Le 17 janvier 2017

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un ensemble commercial « Triangle des 3 frontières » à Messancy

**Projet de construction nouvelle d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette
supérieure à 2.500 m²**

Brève description du projet

Projet :

Le projet regroupe la zone commerciale « Triangle des 3 Frontières » et la zone commerciale « La Bulle ». Le projet consiste en la régularisation de la situation administrative du « Triangle des 3 Frontières » tout en informant sur la situation du site commercial « La Bulle » à la demande du Fonctionnaire des implantations commerciales. D'après ce dernier, les deux zones commerciales forment un seul ensemble commercial d'une surface commerciale totale nette de 6.489 m².

La zone commerciale du « Triangle des 3 Frontières » comprend 10 cellules commerciales dont 7 exploitées, 2 cellules commercialisées en attente de permis (S-design et Cuisines Schmidt) et une cellule vide en cours de commercialisation. La présente demande de permis d'implantation commerciale concerne donc la régularisation de la situation administrative de cette zone mais aussi l'arrivée de deux enseignes. La surface commerciale nette de ce complexe est de 4.490 m² (n'incluant pas les 390 m² bruts de la cellule vide).

La zone commerciale « La Bulle » comprend 5 cellules commerciales exploitées. Ce site présente deux cellules vides (pas plus d'informations à ce sujet). La surface commerciale nette de ce complexe est de 1.999 m².

L'ensemble de ces deux zones forment donc un seul et même ensemble commercial au sens du décret du 5 février 2015. Cet ensemble commercial, situé à Messancy, présente une surface commerciale nette de 6.489 m² (34% pour le semi-courant léger et 66% pour le semi-courant lourd).

Localisation : Route des Ardennes 2-2B, 6780 Messancy, Province du Luxembourg.

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

Situation au SRDC :

Le projet se situe dans le nodule de Messancy, répertorié comme nodule de soutien d'agglomération par le SRDC. Le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
<p>Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée).</p> <p>Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération.</p>	<p>Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération.</p> <p>Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations.</p> <p>Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun.</p> <p>Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations.</p>

Le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de l'agglomération d'Arlon :

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>

Le SRDC effectue les recommandations détaillées suivantes pour l'agglomération d'Arlon :

- ✓ « 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 ;
- ✓ 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 ».

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 : OFP Donds de Pensions ING Belgique.

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 : 29 novembre 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 27 janvier 2017

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 une régularisation de l'activité commerciale d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Messancy transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 29 novembre 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 décembre 2016 et le 17 janvier 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu le 20 décembre 2016 ; que la commune de Messancy a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la régularisation de l'activité commerciale d'un ensemble commercial « Triangle des 3 Frontières » tout en fournissant des informations sur l'ensemble commercial voisin « La Bulle » et en l'obtention d'un permis d'implantation commerciale pour 2 nouvelles cellules au sein du « Triangle des 3 Frontières » ; que le projet couvre une surface commerciale totale nette de 6.489 m² ;

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 la régularisation de l'ensemble commercial « Triangle des 3 Frontières » et également au niveau de l'opportunité d'implanter les magasins d'enseigne « S Design » et « Cuisines Schmidt » tels que prévus par le projet. Dans la mesure où le complexe commercial existe depuis quelques années et où les deux nouvelles enseignes sont de nouvelles implantations et non des relocalisations, l'Observatoire estime que le projet permet de combler deux cellules vides 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

Avec l'arrivée des enseignes « S Design » et « Cuisines Schmidt », le projet présentera une répartition de 2/3 de son offre commerciale dans les achats semi-courants lourds et 1/3 dans les achats semi-courants légers. En accentuant la présence de l'offre en achats semi-courants lourds, 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 de nouveaux prestataires commerciaux, l'Observatoire 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 dessert principalement le bassin de consommation d'Arlon-Messancy et ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité pour les centres proches au vu de son offre commerciale prédominée par l'équipement semi-courant lourd.

Dès lors, l'Observatoire considère que ce sous-critère est 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 deux cellules vides depuis un certain temps 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'Observatoire considère dès lors que ce sous- critère est rencontré.

- *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 7 emplois : 6 à temps plein et 1 à temps partiel. Cette augmentation est nette dans la mesure où les deux nouvelles enseignes concernent de nouvelles implantations et non des relocalisations. Par ailleurs, l'Observatoire précise que le complexe fait déjà vivre aujourd'hui 46 personnes à temps plein et 7 personnes à temps partiel.

L'Observatoire apprécie que le projet permette la création nette de 7 emplois. Il 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 favorables.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet 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 régularisation de l'ensemble commercial « Triangle des 3 Frontières » ainsi que sur l'implantation de deux nouvelles enseignes dans ce complexe situé à Messancy.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce