



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.24.109.AV

Modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule en vue d'installer un Cash Piscines dans la zone commerciale du Triangle des Trois Frontières à MESSANCY

Avis adopté le 13/09/2024

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 97
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* ARDANCY S.P.R.L.
- *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 :* 21/08/2024
- *Délai :* 60 jours
- *Portée de l'avis :* Art. 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Audition :* 10/09/2024

Projet :

- *Localisation :* Zone commerciale du Triangle des Trois Frontières, rue des Ardennes, 26 à Messancy
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte et zone agricole (fond de parcelle)
- *Situation SRDC/Logic*
 - Agglomération : Arlon
 - Bassin : Messancy-Arlon pour l'équipement semi-courant léger (forte suroffre)
 - Nodule : Messancy (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un commerce de vente de piscines, spas et accessoires de 750 m² de surface commerciale nette (SCN) à la place d'un magasin BabyKid dans une cellule existante située dans l'ensemble commercial du Triangle des Trois Frontières.

AVIS

Préambule

L'Observatoire du commerce a reçu une demande d'avis concernant une demande de permis d'implantation commerciale réceptionnée par le Fonctionnaire des implantations commerciales avant le 01/08/2024.

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.

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

L'ensemble commercial du Triangle des Trois Frontières est repris dans le nodule de Messancy, considéré comme étant un nodule de soutien d'agglomération. Le remplacement d'une enseigne d'achat semi-courant léger par une enseigne d'achat semi-courant lourd aura une très faible influence sur la mixité commerciale globale du nodule de Messancy qui est étalé sur plusieurs kilomètres le long de la RN81.

Le Pôle conclut donc que ce sous-critère est respecté.

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

Du fait que le projet vise à remplacer une enseigne d'achat semi-courant léger par une enseigne d'achat semi-courant lourd, il s'inscrit dans les objectifs du SRDC qui est de limiter le développement de l'équipement léger dans ce nodule de soutien d'agglomération afin d'éviter une concurrence avec le centre d'Arlon. Le projet profitera des flux générés par les divers ensembles commerciaux disséminés le long de la RN81.

Le Pôle conclut donc 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 Pôle estime que le projet ne risque pas de provoquer de déséquilibre entre les différentes fonctions urbaines vu qu'il s'insère le long d'une voirie régionale déjà fortement occupée par la fonction commerciale.

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

La demande ne vise qu'à remplacer une cellule vide par une nouvelle enseigne, ce qui évite la création de chancre. En effet, le chômage immobilier a généralement un effet néfaste sur le dynamisme commercial d'un ensemble.

Le Pôle conclut que ce sous-critère est respecté.

1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Cash Piscines a l'intention d'embaucher cinq personnes à temps plein.

Le Pôle 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 à formuler par rapport à ce sous-critère.

1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

L'ensemble commercial visé n'est pas accessible en transports en commun. Il est par contre accessible depuis le centre de Messancy et le Shopping Cora via une liaison cyclo-piétonne. L'accessibilité pour la clientèle motorisée est excellente. Le site est desservi par la RN81 et bénéficie d'un accès depuis cette voirie au moyen d'un giratoire. Le site dispose de 400 emplacements de parcage.

Le Pôle conclut que ce sous-critère est rencontré.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet concerne une modification de nature d'activités commerciales dans un ensemble commercial existant et ne nécessite aucun aménagement spécifique.

Le Pôle conclut que ce sous-critère est respecté.

2. Évaluation globale

Au vu de la nature du projet, 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.



Jean JUNGLING
Vice-Président