

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.83
 JH/CRi
 Le 5 avril 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial « Sonama & Sogalux » à Arlon

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 consiste en l'ajout d'une cellule à une implantation commerciale existante et à la mise en conformité de l'implantation commerciale existante. A terme, le projet constituera un ensemble commercial regroupant deux cellules, l'une dédié à une concession automobile « Volvo » et l'autre dédié à la marque « Mercedes », et totalisant une surface commerciale nette de 3.098 m².

Localisation : Route de Longwy 594, 6700 à Arlon.

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

Situation au SRDC :

Le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants lourds. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation d'Arlon-Messancy, bassin en situation de forte suroffre pour ce type d'achats.

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

Forces	Faiblesses
Exploitation de sa position frontalière avec la réalisation du centre commercial de Messancy	Pression frontalière accentuée se marquant par de nombreuses cellules vides au sein du nodule de Messancy
Performance du nodule de l'Hydrion permettant à Arlon de conserver un rayonnement supra local	Pas de vision globale du développement commercial avec l'apparition d'aberrations urbanistiques (Sterpenich, Nationale 81)
	Abandon progressif du centre d'Arlon en faveur de nouveaux développements périphériques

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 ».*

Demander : Cofimmo.

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Date de réception du dossier : 17 février 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 15 avril 2017

Autorités compétentes : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

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 intégré pour une construction nouvelle d'un ensemble commercial composé de deux concessions automobiles d'une surface commerciale totale nette supérieure à 2.500 m² à Arlon transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 17 février 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 avril 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition du représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune a été invitée et a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une concession automobile « Volvo » et en la mise en conformité d'une concession automobile « Mercedes » ; que les deux concessions formeront un ensemble commercial d'une surface commerciale nette projetée de 3.098 m² ;

Considérant que le projet se localise à Arlon ; qu'il se situe dans le bassin de consommation d'Arlon-Messancy au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le Schéma Régional de Développement Commercial précise encore que le bassin de consommation d'Arlon-Messancy est en situation de forte suroffre pour les achats semi-courants lourds ;

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 d'implanter deux showrooms automobiles tel que prévu par le projet à Arlon. L'Observatoire du commerce comprend que cette extension a pour objectif de répondre aux exigences du distributeur de la marque « Volvo » mais également de s'étendre pour permettre à la concession de se maintenir dans le sud de la Wallonie.

L'Observatoire du commerce estime que le projet s'insère harmonieusement au sein du parc d'activités économiques mixtes et industrielles d'Arlon. Par ailleurs, le projet permet de maintenir l'emploi en place. L'Observatoire apprécie que la presque totalité des emplois concernés sont des personnes travaillant à temps plein.

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 consiste à transférer l'activité commerciale de la concession « Volvo » de Messancy vers Arlon et de regrouper cette implantation à côté de celle de « Mercedes ». En termes de mixité commerciale, le projet est très peu impactant pour les chalandes du bassin de consommation d'Arlon-Messancy dans la mesure où l'offre reste inchangée par rapport à la situation actuelle.

A la suite de l'audition du demandeur, il apparaît que le projet est particulièrement nécessaire pour maintenir l'activité commerciale de la concession « Volvo » devenue trop petite. Faute de pouvoir s'étendre, la concession risquerait de disparaître laissant tout le sud de la Province de Luxembourg sans concessionnaire de cette marque automobile.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet permet de maintenir et protéger la mixité commerciale existante au sein du bassin de consommation d'Arlon-Messancy mais également dans le sud de la Province de Luxembourg. L'Observatoire du commerce considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- *Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité*

Le projet se localise à proximité du centre d’Arlon et dessert la partie sud de la Province de Luxembourg. Il ne présente pas de risque de rupture d’approvisionnement de proximité, au contraire, il permet de maintenir une offre de proximité pour les chalands de cette région de Wallonie.

L’Observatoire considère dès lors 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 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. Le projet prend place dans un environnement dédié aux activités industrielles et commerciales de ce type. Il s’intègre adéquatement dans cette partie du territoire communal d’Arlon. Il ne devrait dès lors pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

Par ailleurs, l’audition du demandeur a permis d’apprendre que l’actuelle concession « Volvo » de Messancy ne restera pas vide suite au déménagement. En effet, il est prévu que cette cellule commerciale soit reprise par un commerce de véhicules d’occasion.

Au vu des remarques précédentes, l’Observatoire considère 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*

A la lecture du dossier et suite à l’audition du demandeur, l’Observatoire du commerce constate que le projet se localise dans un périmètre de reconnaissance économique : le parc d’activités économiques et industrielles d’Arlon – Weyler-Hondelange. Par ailleurs, le transfert de la concession « Volvo » au sein de ce parc d’activités paraît cohérent dans la mesure où la concession « Mercedes » y est déjà présente depuis de nombreuses années. Le site est ainsi connu de la plupart des chalands du bassin de consommation d’Arlon-Messancy.

L’Observatoire du commerce estime que la présence de concessions automobiles au sein du parc d’activités Weyler-Hondelange est cohérente au vu de l’offre proposée par ces commerces. Dans ces conditions, il considère que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d’emploi*

En termes d’emploi, l’Observatoire du commerce estime que trois aspects entrent en considération. Tout d’abord, le déménagement de la concession « Volvo » a pour objectif de permettre à ce commerce de s’adapter au marché et donc de se maintenir. Sans ce transfert, l’audition du demandeur a permis de comprendre qu’il y avait un risque de perdre cette marque dans le sud de la Belgique. La réalisation du projet permettra donc de maintenir l’emploi actuellement en place.

Ensuite, l’Observatoire du commerce apprend du demandeur que des engagements sont possibles mais seulement à moyen voire à long terme.

Enfin, l'Observatoire du commerce apprécie que la presque totalité des personnes employées le sont à temps plein. Ainsi, les deux concessions automobiles emploient 26 personnes à temps plein et une seule à temps partiel.

Au vu de ces différents constats, l'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

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

Après les travaux de transformation et d'extension, le personnel disposera de locaux de meilleure qualité qu'ils ne le sont aujourd'hui. Par ailleurs, suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce se réjouit d'apprendre que les travaux de construction prévus par le projet seront réalisés par des intervenants locaux.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

L'impact du projet sur la mobilité locale sera peu perceptible au vu du faible nombre de visiteurs annuels. De plus, le projet ne concerne pas une nouvelle implantation au sens strict du terme mais plutôt une relocalisation au sein du bassin de consommation d'Arlon-Messancy qui devrait générer des déplacements un peu moins long.

L'Observatoire estime dès lors que le projet n'a pas d'impact en termes de mobilité durable par rapport à la situation actuelle.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet se localise au sein du parc d'activités économiques mixte et industrielles Weyler-Hondelange, lui-même situé à la sortie d'autoroute 32 (sur l'autoroute E25) « Longwy-Messancy ». Considérant que la majorité des chalands se déplaceront vers le site du projet en voiture comme c'est traditionnellement le cas pour les concessions automobiles, l'Observatoire du commerce ne peut que constater que l'accessibilité est excellente.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère 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. Il émet donc une évaluation globale positive.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur le projet de construction d'un ensemble commercial « Sonama & Sogalux » à Arlon.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce