

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.238

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/ARN001/PI/CFN/GPR/2017-0324

Réf. DGO4 : F0510/81001/PIC/2017.4/JPS-ws

Réf. DGO3 : 39632 & D3100/81001/RGPED/2017/13/GM/sl - PU

Le 23 mai 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'une concession automobile à Arlon

Projet d'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

La présente demande vise l'implantation d'un nouveau garage automobile multimarques sur le parc d'activités économiques de Weyler (Arlon).

Cette demande est mise en œuvre dans le cadre de la « Market Area » : D'Ieteren, l'importateur belge a décidé de ramener à 26 le nombre de ses concessions, et à 9 dans la partie wallonne du pays. C'est ainsi que D'Ieteren a négocié avec le groupe Llorens une refonte de sa zone de distribution pour créer la «Market Area Arlon» qui regroupera les arrondissements d'Arlon, Virton et Neufchâteau.

Pour l'instant, le groupe Llorens est établi à Neufchâteau avec les marques VW, VW utilitaires, Audi, Skoda et My Way, le secteur de l'occasion; à Arlon avec la marque Audi; à Messancy avec la marque Skoda. Le contrat avec D'Ieteren est de réunir sous le même étendard «Llorens» les marques du Groupe D'Ieteren sur le parc d'activités économiques de Weyler, à la sortie d'Arlon en direction d'Athus.

Pour cela, le groupe Llorens a fait l'acquisition du hall logistique, juste à côté du garage Audi, hall à l'abandon depuis plusieurs années suite à une faillite (~7.000 m²). L'idée est donc de compléter l'offre déjà présente par les marques Volkswagen, Skoda, Seat, My Way.

Localisation : Rue Claude Berg 7 à Arlon

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

Situation au SRDC :

Une offre d'achats semi-courants lourds est envisagée. La commune d'Arlon fait partie du bassin de consommation d'Arlon-Messancy pour ces achats. Le SRDC indique qu'il y a une forte suroffre dans les catégories d'achats semi-courants lourds pour ce bassin.

Il ressort du formulaire « Logic » que le projet est situé hors nodule commercial.

Demandeur : Los Hermanos Immo sprl

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	16 avril 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	14 juin 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

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 l'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Arlon transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 16 avril 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 mai 2018 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur ont été invités pour présenter le projet ; que la commune d'Arlon a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un showroom automobile existant en vue d'y implanter les marques Volkswagen, Seat et Skoda en plus de la marque Audi déjà présente à Weyler, commune d'Arlon ; que les 4 marques réunies au sein de deux bâtiments distincts constitueront un ensemble commercial ;

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

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé hors nodule commercial ;

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'étendre le showroom existant tel que prévu par le projet. Il apprécie que le projet permette la réoccupation d'un hall de stockage à l'abandon depuis plusieurs années. L'Observatoire du commerce apprécie que le projet implique l'engagement de 6 personnes en plus de celles actuellement occupées par les différentes concessions.

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 regrouper au sein d'un même site commercial 4 marques automobiles. Ainsi, en plus d'Audi déjà présent à Weyler, les marques Volkswagen, Seat et Skoda seront amenées à occuper un ancien hall de stockage à l'abandon juste à côté des activités d'Audi.

L'audition des représentants du demandeur a permis de comprendre que ce regroupement des 4 marques constitue une demande de l'importateur D'leteren. Le demandeur se mettra ainsi en conformité avec les exigences des marques et rayonnera manifestement sur tout le sud de la Province de Luxembourg.

L'Observatoire du commerce estime que le projet est globalement positif au niveau de la mixité commerciale dans cette région du sud de la Province de Luxembourg apportant cohérence et visibilité aux 4 marques. Dans ces conditions, l'Observatoire considère que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se localise à Weyler et est situé au sein du bassin de consommation d'Arlon-Messancy pour les achats semi-courants lourds. Le Schéma régional de développement commercial précise que ce bassin de consommation est en situation de forte suroffre pour ces achats.

L'Observatoire du commerce constate que l'offre commerciale de ces 4 marques n'est pas exercée par une autre concession dans le sud de la Province de Luxembourg. Ainsi, la vente des véhicules ne se fera qu'à partir de Weyler. Les services tels que des entretiens pourraient à l'avenir s'effectuer au sein de petites antennes plus périphériques par rapport à Arlon (par exemple à Bouillon). L'Observatoire du commerce considère donc que le projet ne risque pas de créer une situation extrême de suroffre dans le créneau d'achat de véhicules de marques Audi, Volkswagen, Seat et Skoda.

L'Observatoire du commerce considère donc que le projet évite le risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Dès lors, 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 et en zone agricole au plan de secteur. L'audition du demandeur a permis d'apprendre qu'une dérogation au plan de secteur serait demandée pour la partie affectée en zone agricole. Manifestement et au vu de la configuration du plan de secteur à Weyler, l'Observatoire du commerce considère que le projet est parfaitement compatible avec son environnement urbain immédiat dédié exclusivement à des activités commerciales lourdes ou strictement économiques.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas en péril l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines à Arlon. Dès lors, l'Observatoire du commerce 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

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que le projet s'implante adéquatement à Arlon.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce apprécie que le projet permette la réoccupation et la réaffectation d'un ancien hall de stockage abandonné depuis quelques années.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le dossier administratif fait état en situation projetée de 43 personnes employées pour le bon fonctionnement du site. L'audition du demandeur a permis d'apprendre que le regroupement des 4 marques devrait au final générer une embauche de 6 personnes.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère 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.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère n'est pas pertinent dans le cadre d'une activité commerciale dédiée à la vente de véhicules. Le projet est de nature à attirer les chalands en voitures. Ainsi, l'accessibilité via d'autres modes de locomotion n'est naturellement pas optimale au sein d'un parc d'activités économiques situé au sud d'Arlon.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet prend place au sein d'un parc d'activités économiques à Weyler au sud de la commune d'Arlon. Se faisant, l'accessibilité automobile sera optimale au vu de la proximité de la sortie « Weyler » le long de l'autoroute E25.

Par ailleurs, le projet bénéficiera d'un parking suffisamment dimensionné pour accueillir sa clientèle et ses employés. Enfin, l'accessibilité au projet ne générera aucun coût pour la collectivité.

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 et émet donc une évaluation globale positive du projet.

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 l'extension d'un ensemble commercial à Arlon.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce