

AVIS n° 128

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Arlon

Avis adopté le 12 août 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	<p>Construction de deux bâtiments destinés à des activités commerciales de services et des bureaux. Six activités commerciales sont concernées par la demande de permis :</p> <ul style="list-style-type: none">- DreamLand (Colruyt Group) : magasin de jouets et de loisirs.- Bio-Planet (Colruyt Group) : supermarché « bio ».- Van Marcke Technics : dépôt en libre-service de pièces techniques. Le libre-service est réservé aux professionnels et n'est donc pas accessible au public. Toutefois, le grand public a accès à un petit comptoir (zone de 36 m²) où il peut commander et/ou retirer des pièces. Ce magasin est actuellement installé à Arlon, le long de la N4, dans un bâtiment vétuste occupé à titre précaire.- Vélos : magasin de vélos traditionnels et de vélos à assistance électrique. Des pourparlers sont en cours avec un entrepreneur wallon exploitant déjà 5 magasins de vélos.- Passé simple : il s'agit d'un magasin de meubles « vintage », donnant une seconde vie à des meubles d'occasion sélectionnés par un expert.- Feuillette : boulangerie/pâtisserie/traiteur.
<u>Localisation :</u>	Avenue du Général Patton, 6700 Arlon
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat (une petite partie en zone d'activité économique industrielle).
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet est repris dans l'agglomération d'Arlon, il se situe dans le bassin d'achat d'Arlon-Messancy pour les trois courants d'achats. Les achats courants sont en situation d'équilibre, les achats semi-courants légers sont en situation de forte suroffre et les achats semi-courants lourds en situation de forte suroffre également. Selon Logic, le projet ne se situe pas dans un nodule commercial.
<u>Demandeur :</u>	Lidy Crum S.C.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	27/07/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

Nos Références : OC.21.128.AV ChT/cri
Réf. SPW économie : DIC/ARN001/2020-0171
Réf. SPW territoire : Fo510/81001/PIC/2020/2/CP/JPS

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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une surface nette commerciale supérieure à 2.500 m² et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 27 juillet 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 août 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition a été organisée le même jour avec des représentants du demandeur et de l'autorité communale ;

Considérant que le projet est repris dans l'agglomération d'Arlon ; que le schéma régional de développement commercial décrit cette agglomération de la manière suivante (p. 83) :

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 supralocal	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 de Arlon : (p. 89),

- « 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 ».

Considérant que le projet se situe dans le bassin d'achat d'Arlon-Messancy pour les trois courants d'achats ; que les achats courants sont en situation d'équilibre, les achats semi-courants légers sont en situation de forte suroffre et les achats semi-courants lourds en situation de forte suroffre également.

Considérant que le projet n'est pas localisé dans un nodule commercial.

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat et très légèrement en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; qu' 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 sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales et des éléments apportés lors de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Arlon possède plusieurs pôles commerciaux sur son territoire. Afin de structurer son développement commercial, la Ville se dote d'un schéma communal de développement commercial, lequel n'est pas encore définitivement approuvé par le Gouvernement wallon mais a été approuvé par le Conseil communal. Ce document vise le maintien de l'attractivité actuelle d'Arlon à travers l'optimisation de la structure existante. Le document en cours d'élaboration précise que : « La stratégie développée pour la Ville d'Arlon est donc de maintenir son attractivité et capitaliser sur la grande variété de pôles commerciaux présents sur le territoire communal. Pour cela, il était important de limiter la poursuite de l'étalement commercial et la multiplication des petits noyaux commerciaux le long des axes d'entrée de la ville. »¹. Le projet s'implante dans le pôle d'axe dit « Spetz ». Le document attribue à ce pôle les affectation suivantes : « équipement de la maison, grandes surfaces alimentaires et combustibles et matériel de transport »², ce qui exclu la possibilité d'implanter les enseignes de vélos et DreamLand. Par ailleurs, il ressort de l'audition que le projet ambitionne d'accueillir une banque actuellement localisée en centre-ville et une activité d'HoReCa. Ces activités, même si elles ne relèvent pas du

¹ Schéma Communal de Développement Commercial de Arlon – Mai 2019- Phase 3 p. 7.

² Schéma Communal de Développement Commercial d'Arlon – Mai 2019 – Phase 3 p. 21.

commerce au sens du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales auront inévitablement des conséquences sur la dynamique du centre-ville alors que l'objectif de développement pour le centre fixé par le projet de schéma est « proximité et HoReCa ». L'Observatoire du commerce estime que le projet s'inscrit à l'encontre du projet de schéma communal de développement commercial en ce qu'il compromet une de ses options fondamentales qui est de renforcer la spécialisation existante des pôles.

L'Observatoire du commerce est défavorable par rapport à l'opportunité générale du projet.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Ce sous-critère vise à favoriser une mixité d'offre via un libre accès au marché et ce dans l'intérêt des consommateurs. Comme explicité au point précédant relatif à l'examen de l'opportunité générale du projet, le projet s'inscrit à l'encontre d'une option fondamentale du projet de schéma communal de développement commercial qui est de renforcer la spécialisation existante des pôles. Le projet ne respecte pas la spécialisation du pôle « Spetz » en ce qu'il prévoit des typologies d'achat non conformes au projet de schéma et qu'il empiète sur la spécialisation du pôle du centre-ville par l'implantation de services d'HoReCa et de proximité.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Ce sous-critère vise à éviter les situations commerciales extrêmes de sur ou sous-offre commerciale qui risquent d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité pour le consommateur. Par le non-respect des spécialisations des pôles prévues par le projet de schéma communal de développement commercial, le projet entraîne un risque de rupture d'approvisionnement de proximité par la rupture de l'équilibre commercial souhaité par le projet de schéma.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

L'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres-villes. « *Par fonction urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'HoReCa, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non-bâti, etc* »³. En l'espèce, le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur dont la destination

³ Vade-Mecum Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales en Wallonie – p.84.

première est la résidence. Au regard du développement économique déjà présent au sein du noyau, l'Observatoire du commerce estime que le projet engendre une rupture dans l'équilibre des fonctions.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

Comme explicité à plusieurs reprises ci-dessus, l'objet de la demande ne respecte pas la stratégie communale en matière commerciale, pas plus que la déclaration de politique régionale qui vise notamment à « *Encourager la localisation des commerces de proximité (en particulier les commerces de détail) dans les centres urbains à travers une meilleure concertation au sein des bassins de vie et par le renforcement du schéma régional de développement du commerce* »⁴.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Le projet prévoit 39 temps pleins et 12 temps partiels.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est rencontré.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Ces nouveaux emplois se font dans le respect des conventions collectives des secteurs, lesquelles garantissent conditions générales de travail et barèmes. Grâce aux formations internes assurées par les enseignes, ces emplois peuvent être choisis parmi la main d'œuvre locale, jeune et parfois peu qualifiée.

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler quant à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

L'ensemble commercial est situé au sein de l'agglomération à proximité des services et de l'habitat. Tant l'avenue de Longwy que l'Avenue Général Patton sont bordées par des accotements ou des trottoirs permettant de rejoindre l'ensemble commercial à pied. Cependant, il n'y a pas de piste cyclable adéquate. Le demandeur prévoit des facilités pour cyclistes au sein de Green Gate. Six aires de rangements de vélos (agrafes) sont prévues dont une en sous-sol (sous Bio-Planet et DreamLand). Un cheminement spécifique sera également matérialisé au sein de Green Gate. Le projet est situé entre deux arrêts de bus, ils sont desservis par de très nombreuses lignes des TEC Luxembourg à fréquence régulière. La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement a conclu que le site est caractérisé par une bonne desserte en bus du réseau TEC.

⁴ Déclaration de Politique Régionale - Wallonie 2019-2024 p. 109.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est partiellement respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne préconise aucun aménagement spécifique si ce n'est la mise en œuvre du nouveau plan communal de mobilité en ce qui concerne la mobilité cyclable.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que plusieurs critères de délivrance du permis d'implantation commerciale ne sont pas respectés. En effet, les critères relatifs à la protection des consommateurs et relatifs à la protection de l'environnement urbain ne sont pas rencontrés et le critère relatif à la mobilité durable n'est que partiellement rencontré. Il émet dès lors une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'abstient dans le cadre de la délibération.

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale négative du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis défavorable** sur la demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2500 m² à Arlon.



Bernadette Mérenne.
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce.