

AVIS n° 19

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

Avis adopté le 3/02/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Lidy Crum S.C.A.
- *Autorité compétente :* Commission de recours des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Commission de recours des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 101, §4 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 18/01/2022
- *Date d'examen du projet :* 26/01/2022
- *Audition :* /

- *Date d'approbation de l'avis :* 3/02/2022

Projet :

- *Localisation :* Avenue du Général Patton, 6700 Arlon (Province de Luxembourg)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat et zone d'activité économique industrielle
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Arlon
Bassin : Arlon-Messancy
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Construction de 2 bâtiments destinés à des activités commerciales, de services et de bureaux. Six activités commerciales sont concernées par la demande de permis (DreamLand, BIO-Planet, Van Marcke Technics, Vélos, Le Passé Simple, Feuillette).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.19.AV ChT/cr
- *Vos références :* SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2022-0004/ARN001/LIDY CRUM à Arlon

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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 1er du Code de l'environnement, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

2. CONTEXTE DU RECOURS

En date du 13 décembre 2021, les Fonctionnaires technique et délégué ont refusé le permis intégré sollicité. Le demandeur a introduit un recours à l'encontre de ce refus, objet de la présente demande.

Dans le cadre de l'instruction de ce premier dossier l'Observatoire du commerce a rendu un avis défavorable en date du 12 août 2021 lequel précise notamment que : « *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.* » (Le document est aujourd'hui approuvé par le Gouvernement wallon). *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 affectations suivantes : « équipement de la maison, grandes surfaces alimentaires et combustibles et matériel de transport »*², ce qui exclut 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 commerce au sens du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales auront inmanquablement 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. »

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

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

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** pour la création d'un ensemble commercial selon l'analyse suivante :

L'Observatoire du commerce a émis un avis défavorable en date du 12 août 2021³ lors de l'instruction de la demande en première instance.

D'un point de vue commercial, le projet est similaire à celui que l'Observatoire du commerce a examiné en première instance. Après avoir analysé le dossier et, en l'absence d'éléments nouveaux concernant le volet commercial de la demande, il ne voit pas en quoi il pourrait émettre un avis différent de celui précédemment émis. Il réitère donc sa position défavorable sur ce projet.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce

³ Les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-oxy877MDAAb7ZCw_UPrvzcrzEudgXmlejbtuo5WNIfk&form_id=AvisForm