

AVIS n° 47

Demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² et la régularisation de commerces à Aubange

Avis adopté le 3/04/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Berns Property Consulting srl
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
 - *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 13/03/2024
 - *Date d'examen du projet :* 27/03/2024
 - *Audition :* 27/03/2024
 - *Date d'approbation :* 3/04/2024
- Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée

Projet :

- *Localisation :* Rue du Commerce, 15A 6791 Ahus (Aubange) (Province de Luxembourg)
- *Situation au plan de secteur :* Activité économique industrielle
- *Situation au SDC :* Pas d'information
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Arlon-Messancy pour les achats semi-courants légers (forte suroffre)
Nodule : Les Acacias (nodule de soutien de (très) petite ville)

Brève description du projet et de son contexte :

Autorisation d'une nouvelle implantation « Afflelou » (SCN de 100 m²) et régularisation de deux implantations (pharmacie, La Boîte à Rire).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.47.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/AUE004/2024-0022

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 Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

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

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² et la régularisation de commerces à Aubange sur la base de l'analyse suivante.

2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service. Il ressort de l'audition ainsi que du dossier qu'il n'y a pas de suroffre concernant l'optique à Athus (un seul opticien). L'implantation d'un nouveau commerce dans ce secteur permettra dès lors de diversifier l'offre. Cette dernière sera, selon le dossier, complémentaire à celle procurée par les autres commerces. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet s'insère dans le nodule Les Acacias catégorisé par Logic comme nodule de soutien de proximité. Le commerce assurera une offre de proximité compte tenu de sa localisation dans un environnement urbain dense tel que qualifié par Logic. Logic reprend par ailleurs le projet dans le quartier statistique Athus-Centre. Il ressort également du dossier que le nodule comprend 7.757 habitants et le formulaire Logic indique qu'il y aura 350.000 visiteurs annuels.

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

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le projet d'implantation de l enseigne Afflelou présentera une SCN de 100 m². Autrement dit, l'endroit avait déjà une vocation commerciale. Dans ce contexte l'implantation d'un nouveau magasin d'optique ne bouleversera pas l'équilibre des fonctions en place.

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

Le projet est localisé dans un environnement urbanisé et dans le quartier sud centre d'Athus. Il n'induit aucune artificialisation de terres vierges. Il n'y aura pas de dispersion du bâti ou de la fonction commerciale puisque l'ensemble commercial dans lequel est prévu le projet est en place.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

L'implantation du magasin Afflelou permettra l'occupation du franchisé (opticien – optométriste) dans un premier temps. Il ressort de l'audition qu'un engagement supplémentaire devrait avoir lieu en 2025. Au vu de cette création nette d'emploi pour une SCN de 100 m², l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

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

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que le site présente une accessibilité multimodale (voiture, marche, transports en commun luxembourgeois et navette communale, liaison piétonne du quartier sud avec le centre d'Athus).

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est prévu dans un ensemble commercial existant bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité (voiries, trottoirs, passage piétons). Le site dispose d'un parking de 220 places mais n'est pas desservi par le bus (le dossier évoque néanmoins l'existence d'une navette transfrontière effectuant des passages à proximité du site).

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'induera pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet comporte un volet régularisation ; l'Observatoire estime qu'en l'espèce la mise en conformité d'une situation de fait avec une situation de droit n'aura pas d'impact sur l'appareil commercial d'Aubange. Concernant l'implantation d'Afflelou, l'Observatoire considère que cette nouvelle implantation améliorera la mixité commerciale, qu'il n'y aura pas de rupture d'approvisionnement de proximité et qu'il n'y aura pas d'impact sur les fonctions en place (urbain dense, complexe commercial existant, localisation à Athus centre sud). De plus, il s'agit d'occuper un bâtiment existant. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, 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.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² et la régularisation de commerces à Aubange.



Bernadette Mérenne,
Vice-présidente de l'Observatoire du commerce