

## AVIS n° 56

---

Demande de permis d'implantation commerciale pour le changement important de nature des activités de commerce de détail d'une cellule située au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Arlon

Avis adopté le 30/04/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Retail Estates
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 40 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier (mail) :* 17/04/2024
- *Date d'examen du projet :* 24/04/2024
- *Audition :* 24/04/2024  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 30/04/2024

### Projet :

- *Localisation :* Rue de Grass, 100 6700 Autelbas (Province de Luxembourg)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Arlon  
Bassin : Arlon-Messancy pour les achats semi-courants légers (forte suroffre) et semi-courants lourds (forte suroffre)  
Nodule : Sterpenich selon Logic
- *Situation au SCDC :* Nodule de Sterpenich

### Brève description du projet et de son contexte :

Réaffectation d'une cellule occupée par un magasin de luminaires (Light Gallery – lourd) par un magasin d'électroménagers et multimédia (Media-Markt, 50 % de lourd et 50 % de léger). Il s'agit d'une première implantation de Media-Markt en province de Luxembourg. Cette cellule se situe dans un ensemble commercial constitué de IKEA, Media-Markt (= implantation projetée), Maisons du Monde, Exterioo, Intersport, Impermo et X2O.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.56.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/ARN001/2024-0027

## 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 le changement important de nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Arlon 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 en province de Luxembourg ce qui permettra d'améliorer l'offre en produits électroménagers et multimédias. Il permettra également d'améliorer la mixité commerciale de l'ensemble commercial, de la commune voire au-delà ; le dossier indique que le secteur d'approvisionnement proposé est sous représenté dans le sud-Luxembourg.

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

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

Le projet est situé dans l'agglomération d'Arlon ainsi que dans un nodule repris par Logic et le schéma communal de développement commercial d'Arlon (Sterpenich). De plus, il s'inscrit dans un contexte frontalier. Le dossier indique que la zone de chalandise est vaste compte tenu du pouvoir d'attraction de l'ensemble commercial (Ikea en étant la locomotive) et qu'Arlon présente une croissance démographique. Le projet permettra de procurer une offre plus proche pour les Arlonais et d'éviter la fuite du pouvoir d'achat vers le Grand-Duché du Luxembourg.

L'Observatoire du commerce conclut 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 vise à combler une cellule vacante depuis plus d'un an. La cellule était préalablement dédiée à du commerce, la demande n'induit aucun changement en termes d'activité sur le site. Le projet n'aura aucun impact sur l'équilibre des fonctions en présence compte tenu de sa nature (remplacement d'un magasin par un autre). L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Il ressort de l'audition que le projet ne compromet ni les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables au bien (plan de secteur, schéma de développement communal approuvé par le Conseil communal) ni ceux spécifiquement dédiés au développement commercial (SRDC, SCDC qui classe le nodule de Sterpenich comme nodule de type « Retail Park planifié » et admet les commerces d'un SCN de minimum 400 m<sup>2</sup>).

L'Observatoire du commerce souligne également la nature du projet qui permet le recyclage d'une cellule vacante (pas d'artificialisation de nouvelles terres ni de dispersion du bâti).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet s'inscrit dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain. Ce sous-critère est respecté.

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que 5 emplois ont été perdus à la suite du départ du magasin de luminaire. L'installation de Media-Markt dans la cellule permettra la création de 23 emplois. Au vu de cette création nette significative d'emplois, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

L'Observatoire apprécie le nombre significatif d'emplois qui seront prestés à temps plein (18 sur 23) lesquels seront exercés dans une infrastructure récente. Il estime que ce sous-critère est respecté.

### **2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

#### *a) La mobilité durable*

La rue de Grass n'est pas équipée pour les modes doux. Il ressort cependant de l'audition qu'il y a des emplacements de parcage spécifiques pour les vélos. Les achats proposés par l'ensemble commercial et, en partie par Media-Markt, relèvent de la catégorie semi-courants lourds pour lesquels l'application de ce critère est peu pertinente.

#### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet consiste à implanter un magasin dans une cellule vacante localisée dans un ensemble commercial existant bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le site dispose

d'un parking de 1.666 emplacements ainsi que d'emplacements pour vélos. Le dossier mentionne également qu'il y a un arrêt de bus à proximité du site concerné par le projet.

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

## 2.2. Évaluation globale

---

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service ainsi que la représentation d'une offre peu présente à Arlon et aux alentours. De plus, la zone de chalandise est vaste et le projet permettra de procurer une offre plus proche pour les Arlonais. En outre, il n'y aura pas de bouleversement de l'équilibre des fonctions urbaines vu la nature du projet (implantation dans une cellule commerciale située dans un ensemble commercial autorisé). Ce dernier ne compromet de plus pas les outils d'aménagement du territoire et de développement commercial applicables au bien. Enfin, un nombre significatif d'emplois seront créés dont la majorité seront exercés à temps plein. 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 le changement important de nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Arlon.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce