



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.24.107.AV

Modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule en vue d'installer un Medi-Market dans le parc commercial de l'Hydrion à ARLON

Avis adopté le 13/09/2024

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 97
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

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

Avis :

- *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et 119-120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial
- *Date de réception du dossier :* 12/08/2024
- *Délai :* 60 jours
- *Portée de l'avis :* Art. 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Audition :* 10/09/2024

Projet :

- *Localisation :* Parc de l'Hydrion, 28-101 6700 Arlon
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SOL :* PCA Hydrion (2004)
- *Situation SRDC/Logic* Agglomération : Arlon
Bassin : Arlon pour l'équipement semi-courant léger (forte suroffre)
Nodule : Hydrion (nodule spécialisé pour l'équipement léger)
- *Situation SCDC* « Pôle de retail park planifié » – Hydrion (nodule spécialisé en équipement de la personne)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'une parapharmacie Medi-Market de 313 m² de surface commerciale nette (SCN) à la place d'un magasin de décoration Heytens dans une cellule existante située dans l'ensemble commercial de l'Hydrion. L'intégration d'une officine traditionnelle n'est pas prévue à ce jour dans le projet.

AVIS

Préambule

L'Observatoire du commerce a reçu une demande d'avis concernant une demande de permis d'implantation commerciale réceptionnée avant le 01/08/2024.

En application des articles 119 et 120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25/04/2024 modifiant le Code du Développement territorial, les missions de l'Observatoire du commerce sont exercées par la section Développement commercial du Pôle Aménagement du territoire pour les demandes de permis d'implantation commerciale dont l'accusé de réception est antérieur au 1/08/2024 et qui poursuivent leur instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

Avis sur le projet

Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté.

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

1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le nodule commercial de l'Hydrion est considéré dans le schéma communal de développement commercial d'Arlon comme nodule spécialisé en équipement semi-courant léger. Le remplacement d'une enseigne d'achat semi-courant lourd par une enseigne d'achat semi-courant léger permettra donc un léger rééquilibrage entre les courants d'achat et confortera la spécialisation du nodule.

De plus, l'installation d'une parapharmacie dans le nodule permettra de renforcer l'attractivité du nodule sans bouleverser la mixité commerciale déjà avérée.

Le Pôle conclut donc que ce sous-critère est respecté.

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

L'ensemble commercial est situé en bordure du centre-ville et du nodule de la Posterie. Le rayonnement commercial du nodule de l'Hydrion est d'ordre subrégional. Medi-Market entend plutôt exercer un rayonnement d'ordre supra-local. La parapharmacie sera complémentaire à l'offre existante et profitera des flux générés par l'ensemble commercial.

Le Pôle conclut donc que ce sous-critère est respecté.

1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le commerce à Arlon est organisé autour de nodules principaux : le centre-ville, l'Hydrion, la Posterie, Spetz et Sterpenich. Le projet ne consiste qu'en un remplacement d'une enseigne d'achat semi-courant lourd par une enseigne d'achat semi-courant léger sans augmenter la superficie commerciale. Il s'implante le long d'un axe majeur et pas très loin du centre. Il présente une mixité commerciale intéressante avec une légère progression de l'équipement semi-courant léger.

Le Pôle conclut 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

La demande ne vise qu'à occuper une cellule vide par une nouvelle enseigne, ce qui évite la création de chancre. En effet, le chômage immobilier a généralement un effet néfaste sur le dynamisme commercial d'un parc. Par ailleurs, le site s'implante dans un schéma d'orientation local datant de 2004 étudié spécialement pour le site en cause.

Le Pôle conclut que ce sous-critère est respecté.

1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Medi-Market a l'intention d'embaucher six personnes pour le démarrage du point de vente, dont quatre seront employées à temps plein. Ceci représente une couverture de surface commerciale nette de 52 m² par employé.

Le Pôle estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le Pôle Aménagement du territoire n'a pas de remarque à formuler par rapport à ce sous-critère.

1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le parc commercial de l'Hydrion est connecté au centre-ville par les transports en commun. Un cheminement pédestre est aménagé à l'intérieur du site sur son pourtour et ce dernier est couvert. Au sein du site, les cheminements piétons sont matérialisés. Des emplacements de parage pour vélos sont aménagés à différents endroits au cœur du nodule. L'accessibilité pour la clientèle motorisée est excellente. Le site est desservi par la N82 et bénéficie d'un accès depuis cette voirie mais également depuis la rue de l'Hydrion. Le site dispose de 874 emplacements de parage dont 36 réservés aux PMR.

Le Pôle conclut que ce sous-critère est rencontré.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet concerne une modification de nature d'activités commerciales dans un ensemble commercial existant et ne nécessite aucun aménagement spécifique.

Le Pôle conclut que ce sous-critère est respecté.

2. Évaluation globale

Lors de l'examen du projet par le Pôle, l'audition du demandeur a permis de comprendre que Medi-Market ne visait pas l'ouverture d'une officine mais bien d'un commerce dans le domaine parapharmaceutique uniquement. Pour autant qu'aucune pharmacie ne soit intégrée dans le magasin projeté, le Pôle est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, le Pôle Aménagement du territoire, 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.



Jean JUNGLING
Vice-Président