

## AVIS n° 76

---

Demande de permis intégré pour la démolition-reconstruction d'un supermarché impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Arlon

Avis adopté le 2/07/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Delhaize Le Lion SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations  
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 3/06/2024
- *Date d'examen du projet :* 26/06/2024
- *Audition :* 26/06/2024  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 2/07/2024

### Projet :

- *Localisation :* Rue de Neufchâteau, 168 6700 Arlon (Province de  
Luxembourg)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Quartier périphérique de la ville et espace prioritaire  
d'attractivité commerciale
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Arlon  
Bassin : Arlon-Messancy pour les achats courants (équilibre),  
semi-courants légers (forte suroffre) et semi-courants lourds  
(forte suroffre)  
Nodule : Posterie (nodule de soutien de (très) petite ville)
- *Situation au SCDC :* Nodule « Posterie », catalogué « pôle d'axe ».

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

- Démolition-reconstruction sans extension du supermarché Delhaize. La SCN de Delhaize ne sera pas augmentée (elle diminue de 102 m<sup>2</sup>) ;
- Regroupement de plusieurs commerces (Delhaize, d'une part, Trafic et Luxus, d'autre part) par création d'une voirie de desserte commune impliquant la création d'un ensemble commercial.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.76.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/ARN001/2024-0029
- *Réf. SPW Territoire :* F0510/81001/PIC/2024.1/JS-va
- *Réf. Commune :* PIC 001/2024

## 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 la démolition-reconstruction d'un supermarché impliquant la création d'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 vise à démolir un supermarché vétuste en vue de le reconstruire sur une SCN équivalente (102 m<sup>2</sup> de SCN en moins) et qui, dès lors, n'induit aucun changement sur l'appareil commercial arlonais. Il permettra le maintien d'une offre alimentaire qui existe à Arlon depuis 1975. Ainsi, il répond à l'un des objectifs de ce sous-critère qui vise à « *maintenir et protéger l'offre commerciale lorsqu'elle existe* »<sup>1</sup>.

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

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

La nature du projet (maintien d'une offre en place) implique qu'il n'y aura aucun impact en termes d'équilibre de l'offre puisque celle-ci existe déjà depuis près de 50 ans à l'endroit concerné. De plus, le supermarché est situé dans une agglomération au SRDC et dans le nodule commercial La Posterie (au SRDC et au schéma communal de développement commercial d'Arlon). Le SCDC prévoit d'ailleurs que les grandes surfaces alimentaires sont admissibles dans le nodule. Enfin, il ressort du dossier administratif que la portée du magasin est d'ordre supralocal à tendance subrégionale et que la zone

<sup>1</sup> SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 88.

de chalandise représente près de 48.000 habitants.

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 consiste en une démolition-reconstruction d'un supermarché et ce, sur une SCN équivalente (102 m<sup>2</sup> de SCN en moins). La fonction commerciale est déjà en place et est maintenue quasi en l'état. Le projet n'aura aucune incidence sur l'équilibre des fonctions urbaines en place ; 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*

Le projet est en adéquation avec les instruments d'aménagement du territoire et de développement commercial applicables au bien. De plus, s'agissant d'une démolition-reconstruction, il n'y aura ni d'artificialisation de nouvelles terres, ni de dispersion du bâti. Enfin, il s'agit d'opérer une reconstruction d'un bâtiment vétuste et dès lors peu esthétique. L'architecture sera améliorée, le bâtiment sera déplacé en front de voirie (et non plus en retrait de celle-ci) et le parking déplacé à l'arrière.

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

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

#### *a) La densité d'emploi*

Le projet permet d'assurer le maintien du personnel du supermarché grâce à une modernisation de l'outil, lequel est vétuste. De plus, les chiffres repris pour l'emploi sont le reflet d'une situation de fait (emplois existants et particularités de ceux-ci). L'Observatoire du commerce conclut 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*

Le projet présente une accessibilité multimodale (voitures, vélos, marche, transports en commun) ce qui amène l'Observatoire du commerce du commerce à conclure que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet s'insère dans un milieu urbanisé bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Les accès seront adéquatement réorganisés. Le parking sera remodelé et mutualisé avec deux autres enseignes (Luxus et Trafic) ce qui implique la création d'un ensemble commercial. Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que la capacité du parking sera suffisante. Enfin, l'endroit est desservi par les transports en commun.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induit pas d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

## 2.2. Évaluation globale

---

La nature du projet (démolition-reconstruction *in situ* d'un supermarché sur une SCN équivalente) implique que la réalisation de la demande n'aura aucun impact commercial. La situation urbanistique et architecturale sera améliorée puisqu'un nouveau bâtiment sera érigé en lieu et place d'un magasin vétuste. Les accès seront adaptés. Les outils de planification territoriale et commerciale sont respectés et il n'y a ni d'artificialisation de nouvelles terres, ni de dispersion du bâti. Ce magasin historique pourra être maintenu grâce aux travaux et les emplois seront par conséquent pérennisés. 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 volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la démolition-reconstruction d'un supermarché impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Arlon.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce