

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.314
 JH/CRi
 Le 17 octobre 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un supermarché « Aldi & Renmans » à Namur

Projet d'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet consiste en l'agrandissement de deux cellules commerciales Aldi et Renmans existantes dans les communes de Namur et Floreffe. Il est à noter que le site est implanté sur deux communes Namur et Floreffe, toutefois l'accessibilité se faisant par la rue Ancien Rivage est, elle, située exclusivement sur l'entité communale de Namur.

Les gabarits existants/projetés sont les suivants :

Surface nette de vente ALDI - 927m² existants en achats courants + 373m² en extension; soit 1 300 m²

Surface nette de vente RENMANS - 18m² en achats courants + 3 m² en extension ; soit 21 m²

Total de la surface commerciale nette projetée : 1 321 m².

Localisation : Ancien Rivage 70, 5020 Malonne (commune de Namur)

Situation au plan de secteur : zone d'activité économique mixte.

Situation au Schéma Régional de Développement Commercial :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats courants. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Namur et est en situation de forte sous-offre pour les achats courants.

D'après le formulaire « Logic », le projet s'implante hors nodule commercial. Ce constat est contredit par le SRDC qui le renseigne au sein du nodule de Malonne, nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd.

Le Schéma Régional de Développement Commercial effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente spécialisée dans l'équipement semi-courant lourd, composée d'un nombre restreint de grands points de vente, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisé par une dynamique forte (pas ou peu de cellules vides et	Conservé la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de l'équipement semi-courant léger Favoriser une restructuration de ce type de nodule le

part de grandes enseignes variables) → le plus souvent complémentaire de l'offre existante.	plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes
---	--

Le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour l'agglomération namuroise :

- ✓ Le centre-ville pourrait accueillir un projet de renforcement si celui-ci est directement connecté avec le nodule central existant et calibré en fonction de la taille actuelle du centre principal ;
- ✓ Concentrer le développement futur de l'offre périphérique sur un unique point fort et stopper le développement anarchique le long de la Nationale 4.

Demandeur : Aldi

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Date de réception du dossier : 26 septembre 2017

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Échéance du délai de remise d'avis : 26 octobre 2017

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du commerce ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 Ier du Code de l'environnement ; vu l'article 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'implantation commerciale des magasins Aldi & Renmans à Namur transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 26 septembre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 17 octobre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition du représentant du demandeur a eu lieu ; que la commune de Namur a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'extension des magasins Aldi & Renmans d'une surface commerciale nette projetée de 1.321 m² ; que le projet concerne un agrandissement de 376 m² de surface commerciale nette ;

Considérant que le projet se localise au sein de la commune de Namur ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Namur qui est en situation de forte sous-offre pour les achats courants au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le projet est localisé dans le nodule commercial de Malonne, nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'étendre les magasins Aldi & Renmans à Namur tel que prévu par le projet. L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial et qu'il favorise la mixité commerciale du bassin de consommation de Namur.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

L'Observatoire du commerce estime que le projet d'agrandissement des magasins Aldi & Renmans contribue à une très légère amélioration de la mixité commerciale. L'impact socio-économique du magasin ne sera guère altéré à la suite de cet agrandissement.

Par contre, il permettra d'améliorer la surface commerciale et de davantage la rationaliser, et ce dans le plus grand intérêt du consommateur. En effet, suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce comprend que l'objectif n'est pas vraiment une augmentation du nombre de produits vendus.

Le projet est de dimension modeste par rapport au nodule dans lequel il prend place. En effet, le nodule de Malonne compte plus de 17.000 m² de surface commerciale nette dont plus de 12.000 m² de surface commerciale nette dans l'équipement semi-courant lourd. L'Observatoire du commerce considère que le projet est très peu impactant par rapport à l'équilibre commercial existant au sein de cette partie du territoire de l'agglomération namuroise.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Namur. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le magasin projeté propose une offre commerciale dans le courant d'achat alimentaire. Le projet dessert essentiellement les communes de Namur et de Floreffe au sein du bassin de consommation de Namur. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation de forte sous-offre pour les achats alimentaires.

Passé ces constats et s'agissant d'une extension de 376 m², l'Observatoire du commerce estime que le projet permet de tendre davantage vers un équilibre entre la demande et l'offre commerciale dans le courant d'achat alimentaire.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

- *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. A cet égard, le projet respecte la législation en vigueur. Force est de constater que cette partie du territoire est essentiellement dédiée à la fonction commerciale, aux services ainsi qu'à l'activité économique de telle sorte que le projet sera de nature à être compatible avec son voisinage. Par ailleurs, au sud de la zone commerciale s'étend une zone d'habitat composée de résidences majoritairement « 4 façades ».

Par ailleurs, l'agrandissement du commerce s'accompagne d'une modernisation générale du bâtiment avec une rénovation de façade, qui s'en trouvera améliorée en situation projetée.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à cette partie de l'agglomération namuroise. Il estime donc que le cadre de vie des quartiers existants de Malonne est préservé et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

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

Les magasins projetés, d'une surface commerciale nette de 1.321 m², propose une offre commerciale dans les achats alimentaires. L'Observatoire du commerce considère que ce type d'offre commerciale a parfaitement sa place à l'endroit visé par le projet permettant de la sorte de desservir la commune de Floreffe et l'ouest de celle de Namur.

Le projet se localise au sein du nodule commercial de Malonne reconnu comme un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd. L'Observatoire du commerce considère que le projet, dont l'offre commerciale est de nature alimentaire, ne met pas à mal la spécialisation du nodule. En effet, il s'agit d'une augmentation de la surface commerciale nette de 376 m² dans un nodule comptant plus de 17.000 m² de commerces dont plus de 12.000 m² dans l'équipement de la maison. L'Observatoire du commerce estime que le projet concerne une extension permettant à l'enseigne de se mettre à niveau par rapport aux impératifs de la marque et en réaction à l'évolution des magasins de distribution alimentaire.

Par ailleurs, le projet évite de développer de l'équipement semi-courant léger tel que recommandé par le SRDC.

S'insérant dans un nodule existant et ne mettant pas à mal la spécialisation du nodule, le projet respecte les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial.

Par ailleurs, suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce constate que le projet permettra de revaloriser cet espace du territoire via une architecture fonctionnelle soignée et claire du nouveau volume, apportant ainsi une amélioration du cadre bâti.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain du bassin de consommation de Namur. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En termes d'emploi, l'extension projetée permet d'abord de consolider le volume d'emploi existant sur le site sans incidence sur les commerces comparables présents dans la localité.

Le projet permet en outre la création de trois postes complémentaires soit après réalisation de l'extension 9 temps partiels et 10 temps pleins soit un total de 19 emplois ramenés à 15,05 emplois en équivalents temps plein.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le personnel occupé par Aldi est placé sous le ressort de la commission paritaire 311, pour les collaborateurs de Renmans, ils seront placés sous les commissions paritaires 202 et 119. Les conventions collectives conclues au sein des différentes commissions garantissent la qualité du travail et déterminent le niveau des salaires.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Les points de vente Aldi et Renmans existants sont intégrés depuis 1988 dans un environnement urbanisé mixte, implanté au cœur de trois quartiers statistiques urbains peu denses qui totalisent 407 habitants.

Outre l'habitat résidentiel de type discontinu existant depuis le centre de la localité de Malonne, le site est également voisin de nombreuses activités économiques ainsi que de différentes grandes surfaces commerciales d'achats de comparaison ou de compléments alimentaires et non alimentaires.

Le site du projet ne bénéficie actuellement d'aucun arrêt des lignes des services du TEC. Paradoxalement, le projet s'intègre dans une dynamique de mobilité plus durable puisqu'il se localise dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd dont l'une des caractéristiques est la mauvaise accessibilité en transport en commun et mode doux, raison pour laquelle les recommandations visent à conserver la spécialisation en équipement semi-courant lourd dès lors que ce type d'équipement appelle généralement des déplacements en voiture. L'audition du représentant du demandeur a permis de comprendre que l'essentiel de la clientèle des magasins Aldi & Renmans est principalement de type motorisé considérant le volume général des articles et quantités achetées par client. En ce sens, ces commerces alimentaires présentent des caractéristiques similaires aux

commerces d'articles pondéreux présents dans le nodule de Malonne. Au final, le projet favorise le regroupement des commerces ce qui permet de minimiser les trajets motorisés.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet devrait permettre le développement d'une mobilité qui sera plus durable et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce constate que le projet est facilement accessible en voiture. L'accès s'effectue en effet par la voie Ancien Rivage au sud de la Chaussée de Namur ce qui permet une sécurisation des entrées et sorties de véhicules. Par ailleurs, les connexions de la Chaussée de Namur et de la voie Ancien Rivage sont aisées par l'intermédiaire de deux giratoires.

L'accessibilité des magasins projetés ne suscite pas de charges futures supplémentaires pour la collectivité.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les quatre critères de délivrance sont rencontrés. Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension des magasins Aldi & Renmans à Namur.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce