

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.52

JH

Le 1^{er} mars 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin « Carrefour Market » à Andenne

Projet de construction nouvelle d'une cellule commerciale
d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste en la construction d'une nouvelle cellule commerciale d'une surface commerciale nette de 1.300 m² qui sera occupée par l'enseigne « Carrefour Market » à Maizeret, commune d'Andenne. Il s'agit d'une nouvelle implantation et non pas d'une relocalisation. Le projet prévoit également la construction de 2 appartements de 87 m² chacun. Le projet est porté par New Mecco SA appartenant au groupe Equilis.

Le projet requiert un permis intégré composé d'un permis d'implantation commerciale et d'un permis d'urbanisme.

Localisation : Rue Gadway, 5300 Maizeret (Andenne), Province de Namur.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au SRDC :

Le projet est situé à Maizeret, localité de la commune d'Andenne. Le Schéma Régional de Développement Commercial précise qu'Andenne est au centre de son bassin de consommation pour les achats courants. Le Schéma précise encore que ce bassin de consommation est en équilibre concernant les achats courants.

Le formulaire Logic précise que le projet est localisé hors nodule commercial et qu'il est situé dans un contexte urbain peu dense.

Demandeur : New Mecco sa.

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales

Référence légale : Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.

Date de réception du dossier : 3 février 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 5 mars 2017

Autorités compétentes : Commission de recours sur les implantations commerciales.

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 ; les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégré 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 une construction nouvelle d'un magasin alimentaire d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Andenne transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 3 février 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 1^{er} mars 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur et de la commune d'Andenne a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en la construction nouvelle d'un magasin alimentaire d'enseigne « Carrefour Market » d'une surface commerciale nette de 1.300 m² ;

Considérant que le projet se localise entre les entités de Namêche et de Maizeret, commune d'Andenne ; qu'il se situe dans le bassin de consommation d'Andenne au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats courants ; que le Schéma Régional de Développement Commercial précise encore que le bassin de consommation d'Andenne est en situation d'équilibre pour les achats courants ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet comme localisé « hors nodule commercial » et dans un contexte « urbain peu dense » ;

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 :**

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre du refus de permis délivré de la part de la commune d'Andenne ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

1. Examen au regard de l'opportunité générale

A la lecture du dossier et suite à l'audition du demandeur et de la commune d'Andenne, l'Observatoire du commerce estime que le projet consiste à créer une nouvelle polarité commerciale en dehors des noyaux d'habitats que sont Maizeret et Namêche. A cet égard, le projet est incohérent avec les recommandations du Schéma Régional de Développement commercial. De plus, il ne s'inscrit pas dans les options de développement commercial retenues par les autorités communales d'Andenne. La commune estime en effet qu'elle est déjà bien équipée en achats courants et que le site du projet devrait être dédié à la fonction résidentielle telle que prévu au plan de secteur.

En termes de mixité commerciale, l'Observatoire du commerce considère que le projet vise davantage à capter les flux de chalands entre Andenne et Jambes qu'à desservir les noyaux d'habitat proches, déjà bien équipés en achats courants (commerces de proximité existants).

Au niveau de la mobilité durable et de l'accessibilité au projet, il apparaît que les cheminements piétons ne sont pas garantis à ce stade du dossier. Par ailleurs, le projet est localisé en dehors des noyaux d'habitat de Namêche et de Maizeret avec la conséquence qu'une majorité de clients se déplaceront exclusivement en voiture vers le site du projet. L'Observatoire du commerce estime que la mobilité générée par le projet n'est pas durable.

En termes de politique sociale, l'audition du demandeur permet de constater que le projet est bien maîtriser et permettra la création nette de 18 emplois représentant 15 équivalents temps plein.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est défavorable quant à l'opportunité générale du projet visant à implanter un magasin « Carrefour Market » à Andenne. Il recommande que le projet soit davantage élaboré en concertation avec la commune d'Andenne afin de l'améliorer tant au niveau de son implantation, de ses dimensions que de son programme.

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'objectif de ce sous-critère consiste, entre autres, « à favoriser l'accès au marché à des nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variées et ce, parmi les différents types d'achat (courants, semi-courants légers ou semi-courants lourds) »¹.

Le projet consiste en l'implantation d'un nouveau magasin alimentaire d'enseigne « Carrefour Market ». L'audition de la commune et du demandeur a permis d'apprendre que la zone de chalandise telle que présentée par le demandeur comprend déjà quantité de surfaces alimentaires de tailles variées et proposant des types de biens similaires à ceux du projet. Dans ce contexte, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne favorise pas la mixité commerciale et considère dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'objectif de ce sous-critère vise à, notamment, « éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné »².

Le projet dessert principalement une zone de chalandise comprise entre Jambes et Andenne. Suite à l'audition du demandeur et de la commune d'Andenne, il apparaît que, tant Jambes, qu'Andenne sont bien équipés en termes d'achats alimentaires (il y a notamment un « Carrefour » dans les deux localités). Il en va de même pour l'entité de Naninne et de Namêche au regard de leur taille respective. De plus, le Schéma Régional de Développement Commercial renseigne que le bassin de consommation d'Andenne est en situation d'équilibre pour les achats courants. Or, le projet consiste à augmenter cette offre de 1.300 m² de surface commerciale nette ce qui représente une augmentation de 11% d'offre en achats courants.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet risque d'entraîner une situation de suroffre commerciale pour les achats courants à l'échelle du bassin de consommation d'Andenne mais également au niveau de la zone de chalandise du projet. Au final, le projet risque d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité pour les consommateurs d'Andenne. L'Observatoire du commerce considère donc que ce sous-critère n'est pas rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

L'objectif de ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibre entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Le formulaire Logic précise que le projet est situé hors nodule commercial.

¹ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, Vade-mecum, *Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, page 83.

² Idem.

L'Observatoire du commerce estime que le projet consiste à créer une nouvelle polarité commerciale en dehors de toute agglomération, noyau d'habitat et nodule commercial existant ce qui est contraire aux recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial. En effet, le projet s'implante le long d'une route nationale bordée d'un côté par un versant arboré et de l'autre par une zone résidentielle en ruban et peu dense. Le développement d'un commerce de 1.300 m² de surface commerciale nette sur un terrain 4.910 m² dans un milieu monofonctionnel de type résidentiel peu dense engendrera un déséquilibre le long de cette route.

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

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

L'Observatoire du commerce constate que le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur. Selon le CWATUP, la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités de distribution peuvent y être autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. L'Observatoire du commerce estime que ces deux conditions ne sont pas remplies.

En effet, l'Observatoire du commerce considère que le projet tel que prévu n'est pas compatible avec son voisinage. Alors que le voisinage est essentiellement composé d'habitations isolées dont les toitures sont à deux pentes, le projet compte minéraliser une parcelle de presque 5.000 m² avec dans sa partie est un magasin d'une surface commerciale brute de 1.775 m² dont la toiture est plate. Dans son gabarit actuel, l'Observatoire du commerce estime que le projet met en péril la destination principale de la zone et considère dès lors que le projet n'est pas compatible avec le plan de secteur.

Par ailleurs, l'audition de la représentante de la commune d'Andenne a permis d'apprendre que les autorités communales considèrent qu'il n'y pas lieu de développer l'offre en achats alimentaires en dehors des noyaux d'habitat. A leurs yeux, la commune, tant en son centre que dans les villages périphériques, est déjà très bien desservie en commerces alimentaires ce qui est conforme avec le diagnostic du Schéma Régional de Développement Commercial. La commune entend plutôt développer la fonction résidentielle sur le site visé par le projet tel que le prévoit le plan de secteur.

L'Observatoire du commerce n'entend pas se prononcer sur le devenir de ce terrain. Toutefois, il estime que le projet se développe en dehors des centres villageois de Namêche et Maizeret. Alors que le demandeur estime que son projet consiste en un commerce de proximité, tant la commune d'Andenne que l'Observatoire du commerce considère qu'il s'agit davantage d'un magasin alimentaire qui captera les chalands en transit entre Jambes et Andenne.

Au vu des remarques précédentes, l'Observatoire estime que le projet ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement et qu'il présente un risque de déséquilibre urbanistique et commercial pour la commune d'Andenne. Il considère donc que ce sous-critère n'est pas rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permettra de créer 18 emplois : 8 à temps plein et 10 à temps partiel. L'audition du demandeur a permis d'apprendre que les employés à temps-partiel presteraient au moins un mi-temps. Au total, les 18 personnes engagées représenteront l'équivalent de 15 emplois à temps plein.

Par ailleurs, s'agissant d'une nouvelle implantation et non d'une relocalisation, l'Observatoire du commerce souligne que la création d'emploi est nette.

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

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

D'une manière générale, l'Observatoire du commerce constate que le demandeur fait partie du groupe Equilis. Ce groupe compte quantité de magasins alimentaires en Wallonie. L'Observatoire estime que les emplois seront créés dans une perspective de long terme.

Par rapport à la qualité de l'emploi, il apparaît que le personnel bénéficiera d'une infrastructure neuve ce qui inclut les locaux sociaux dédiés au personnel. De plus, celui-ci devrait dépendre de la commission paritaire 201 ce qui semble pertinent au vu de la taille du projet.

Au vu des remarques qui précèdent, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

L'objectif de ce sous-critère est de favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services mais aussi promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux et par les transports en commun.

Le projet se localise le long de la route nationale Ngo à mi-chemin entre Andenne et Jambes. Au vu de la typologie de l'offre commerciale du projet, la plupart des chalands s'y rendront en voiture. Ce constat est renforcé par le fait que le projet s'implante de manière isolée et en dehors des villages de Namêche et Maizeret, comportant chacun quelques cellules commerciales alimentaires de moindre taille. De ce fait, il ne favorise pas le regroupement des commerces dits « de comparaison » et générera inévitablement des déplacements automobiles au détriment des modes de déplacements doux.

Au niveau de l'accès au projet en transports en commun, il s'avère que deux arrêts de bus se situent à respectivement 300 et 400 mètres du site du projet. Ils sont desservis par une ligne de bus à raison de 2 bus par heure entre 6 et 8 heures du matin puis 1 bus par heure jusque 19 heures. En tenant compte du fait qu'un magasin alimentaire n'ouvre pas avant 8 heures du matin, l'Observatoire du commerce considère que seul un bus par heure dessert le projet. Dans ces conditions, l'accès en transport en commun n'est pas optimal.

Au vu de ces remarques, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne contribue pas à une mobilité durable et considère dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

L'objectif de ce sous-critère est de garantir une accessibilité suffisante de l'activité commerciale par une voirie en adéquation avec la nouvelle activité commerciale, sans charge spécifique pour la collectivité et sans affecter la sécurité routière.

Au niveau de l'accès automobile au site du projet, l'Observatoire constate que le demandeur s'engage à aménager un marquage au sol pour faciliter l'accès au projet. La nationale 90 étant une route deux fois une bande de circulation dans chaque sens avec en son centre une bande non utilisée, l'Observatoire du commerce estime que cet aménagement est réalisable. Il s'interroge néanmoins sur la sécurisation de l'accès au site du projet puisque très proche d'un tournant limitant la visibilité des automobilistes

sortant du site. Par ailleurs, il s'avère que la limite de vitesse est fixée à 70 km/h à cet endroit de la Ngo ce qui semble élevé pour garantir une sécurité d'accès lorsqu'on rentre sur le site mais également quand on le quitte.

En termes d'accessibilité en transports en commun, l'Observatoire du commerce rappelle qu'il estime qu'elle est insuffisante. De plus, l'arrêt de bus situé en amont du site en venant de Jambes n'est pas équipé de trottoirs. Aucun passage pour piétons n'existe à cet endroit pour rejoindre le côté de la route où se situe le projet 400 mètres plus loin. L'Observatoire du commerce considère donc que l'accès en transport en commun est non seulement insuffisant mais n'est pas non plus sécurisé en venant de Jambes.

Au niveau de l'accès à pied, deux cas de figures se présentent.

Le premier consiste à venir par le RaVel longeant le site du projet au nord. Cet accès est sécurisé. Toutefois, le dossier tel que présenté n'est pas abouti à ce sujet. Les différents plans constituant le dossier ne permettent pas de comprendre par quel accès on rentre sur le site du projet.

Le deuxième accès possible s'effectue le long de la route Ngo. Bien que le demandeur affirme que de « larges trottoirs » longent le site du projet, il n'en n'est rien à ce stade du dossier. L'audition du demandeur permet d'apprendre que la construction d'un large empiérement est prévue le long du site pour se raccorder aux trottoirs en aval du site. Toutefois, le dossier « papier » est lacunaire sur cet aspect. En l'état, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité piétonne au projet n'est pas aboutie.

L'Observatoire du commerce a pris par ailleurs connaissance d'une remarque émise dans l'avis SPW-DGO₄ à savoir « *la réalisation du parking bordant le RaVel sans espace tampon ni aménagement paysager va dégrader significativement la qualité de cet espace de circulation dévolu au déplacement des modes doux* ». L'Observatoire du commerce fait sienne cette remarque et recommande que le demandeur prévoie les aménagements nécessaires pour garantir une transition adéquate entre le parking du projet et le RaVel.

Au niveau du parking, l'Observatoire du commerce estime qu'il propose suffisamment d'emplacements de stationnement. Il constate que le parking, dans sa partie ouest, est configuré autour d'un îlot comportant 16 emplacements et bordé par une quarantaine d'emplacements dans son pourtour. L'Observatoire du commerce s'interroge par rapport à la fluidité de cette partie du parking et au niveau d'éventuels problèmes de croisements dans la mesure où la circulation interne est autorisée dans les deux sens.

Au vu des remarques précédentes, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est globalement pas rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le critère de délivrance « *La politique sociale* » est favorable.

Par contre, il estime que les critères de délivrance « *La protection du consommateur* », « *La protection de l'environnement urbain* » et « *La contribution à une mobilité durable* » sont insatisfaisants. D'une part, le projet n'est pas cohérent avec le Schéma Régional de Développement Commercial et avec les options communales en termes de développement commercial. D'autre part, il ne contribue pas à une mobilité durable puisque localisé en dehors de tout noyau villageois ne favorisant pas de la sorte de regroupement de commerce. Enfin, bien que le projet se veuille être un commerce « *de proximité* », l'Observatoire du commerce conclut que l'objectif principal du projet est de capter les flux automobiles de chalands circulant entre Jambes et Andenne.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères.

4. Conclusion

Défavorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur la construction nouvelle d'un magasin d'enseigne « Carrefour Market » à Andenne.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce