

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.11

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/ANE003/PI/CFN/GPR/2017-0246

Réf. DGO4 : 4/PIC/2017/22

Le 9 janvier 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à Andenne

Projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet prévoit la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial situé à Andenne. La surface commerciale nette passerait de 5.450 m² à 5.340 m², soit une diminution de 110 m². L'ensemble commercial dispose également d'une salle de fitness et d'un solarium, situés à l'entrée du site sur deux étages, et occupant une surface brute de 1.256 m², non soumise à autorisation commerciale. Enfin, plusieurs appartements sont situés au-dessus des enseignes ZEB et Marques à suivre.

Cette diminution est induite par la division de la cellule de l'enseigne Casa (qui n'a pas souhaité renouveler son bail), de 560 m² net, en deux cellules plus petites de 225 m² chacune, qui devraient accueillir les enseignes Okaïdi et Ici Paris XL. Par ailleurs, l'enseigne Vögele ayant fermé ses portes pour cause de faillite, sa cellule de 800 m² nets serait occupée par une parapharmacie Medi-market sur la même surface.

L'enseigne Chaussures Marbaise (440 m² nets) est également destinée à quitter le site. La destination de la cellule étant inconnue à l'heure actuelle, cela fera ultérieurement l'objet d'une éventuelle demande de permis.

Localisation : Avenue du Roi Albert 131-139 à Andenne

Situation au plan de secteur : zone d'habitat.

Situation au Schéma Régional de Développement Commercial :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats semi-courants légers. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Namur en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers.

Le formulaire « Logic » renseigne le projet au sein du nodule « Belle-Mine », nodule de soutien de (très) petite ville. Le SRDC décrit ce type de nodule comme un : « *Centre commerçant récent généraliste, localisé en milieu peu dense, doté d'une accessibilité en transports en commun médiocre à mauvaise, caractérisé par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) → le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petite ville* ».

Les recommandations générales prévues dans le S.R.D.C. pour ce type de nodule sont :

- ✓ Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville ;
- ✓ Éviter ce type de développement au sein des agglomérations ;
- ✓ Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » ;

- ✓ Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes

Demandeur : Interregional Retail Area sprl

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Date de réception du dossier : 17 novembre 2017

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

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

Échéance du délai de remise d'avis : 15 janvier 2018

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 1er 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 d'un ensemble commercial à Andenne transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 17 novembre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 9 janvier 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu ; que la commune d'Andenne a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature commerciale d'un ensemble commercial en vue d'y implanter les enseignes Medi-market, Okäidi et Ici Paris XL pour une surface commerciale nette totale de 5.340 m² à Andenne ;

Considérant que le projet se localise dans la commune d'Andenne ; que le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants légers ; que dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Namur en situation d'équilibre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet au sein du nodule « Belle-Mine », nodule spécialisé de soutien de (très) petite ville ;

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 de modifier la nature commerciale de deux cellules au sein d'un ensemble commercial projeté de 5.340 m² tel que prévu par le projet. L'Observatoire remarque que la surface commerciale nette totale du projet est inférieure à celle autorisée aujourd'hui. Par ailleurs, il estime que la modification de nature commerciale est très légère, l'ensemble commercial étant manifestement spécialisé en articles semi-courants légers à l'exception de l'AD Delhaize.

L'Observatoire du commerce estime que le consommateur verra la mixité de l'offre commerciale de l'ensemble commercial améliorée. Enfin, le projet permet de revenir à un niveau d'emploi similaire à la situation avant le départ de Casa et de Vögele.

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

Le projet vise essentiellement à combler deux cellules vides par 3 enseignes impliquant la division d'une des deux cellules. Bien que le courant d'achat reste similaire et cantonné dans le semi-courant léger, le projet implique une légère modification de la nature de l'activité commerciale de la cellule précédemment occupée par Casa (équipement de la maison – Ménage et décoration) pour y accueillir Okaïdi et Ici Paris XL (respectivement équipement de la personne – Vêtements et équipement de la personne – soins du corps). A cela, se rajoute également le départ de Vögele (équipement de la personne – vêtements) par Medi-Market (équipement de la personne – soins du corps).

L'Observatoire du commerce considère que la mixité commerciale de la ville d'Andenne sera légèrement améliorée puisque le projet propose un prestataire de service de plus que précédemment. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

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

L'Observatoire du commerce considère que le projet n'a pas d'impact au niveau d'un éventuel risque de rupture d'approvisionnement de proximité dans la mesure où le projet ne modifie pas la catégorie d'achat (semi-courant léger) des cellules concernées par le projet.

Ce sous-critère est dès lors 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'habitat au plan de secteur. L'Observatoire du commerce constate que la présence de commerces à cet endroit est compatible avec le cadre bâti aux alentours et ne met pas en péril la destination générale de la zone d'habitat à Andenne.

Dans les faits, cette partie du territoire d'Andenne est clairement dédiée à l'activité commerciale et de petits services. De la sorte, le projet ne va en rien impacter le cadre de vie du quartier dans lequel il s'implante.

Par ailleurs, l'objectif du demandeur visant à trouver des occupants pour des cellules vides rencontre pleinement l'objectif général de la Région de lutte contre la création de friches commerciales.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à la ville d'Andenne. Il estime donc que le cadre de vie des quartiers existants d'Andenne 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*

Comme écrit ci-dessus, le projet s'implante dans une partie de la ville d'Andenne clairement dédiée à l'activité commerciale. L'implantation de commerces alimentaires et d'équipement de la personne à cet endroit paraît pertinente.

L'Observatoire du commerce relève que le projet est cohérent par rapport au nodule dans lequel il s'implante et respecte donc les recommandations du SRDC.

Au final, il semble que le projet s'insère bien dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain propre à Andenne. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permettra de retrouver le niveau d'emploi en place avant le départ de Casa et de Vögele.

En situation projetée, l'ensemble commercial emploiera un total de 81 personnes, pour un total de 59 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*

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques concernant ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le site du projet est très facilement accessible en voiture au vu de sa localisation et propose une réelle alternative au déplacement automobile par l'intermédiaire des transports en commun.

En effet, un grand nombre d'habitations sont également présentes aux alentours du site. L'ensemble commercial est accessible via une mobilité plus durable et limite l'utilisation de la voiture pour les habitants locaux.

Des trottoirs sont présents le long de l'Avenue du Roi Albert, avec un passage pour piétons situé à une cinquantaine de mètres en direction du centre d'Andenne. Une bande réservée aux vélomoteurs et aux cyclistes est également présente en direction de Huy. Le site est donc accessible en modes doux.

Le site est accessible en bus depuis un arrêt de bus TEC : « Andenne Jonction » qui est desservi par la ligne 12 : Namur – Huy à hauteur de 21 fois par jour en semaine, dans chaque sens de circulation. Il est également à noter que la gare SNCB d'Andenne (Seilles) est située à 1,3 km et est donc facilement accessible.

Au vu de ces remarques, l'Observatoire du commerce considère que le projet contribue à une mobilité plus durable. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet est très facilement accessible en voiture et son parking est suffisamment dimensionné pour accueillir sereinement les chalands. Par ailleurs, il ne requiert pas d'aménagements spécifiques pour l'accès au site.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est bonne 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 et émet donc 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 la modification de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial à Andenne.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce