

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.222

JH/crj

Vos réf. : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-0017/ANE003/INTERREGIONAL RETAIL  
AREA – Andenne/demande d'avis

Le 8 mai 2018

## Avis sur recours 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 m<sup>2</sup>

### 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 m<sup>2</sup> à 5.340 m<sup>2</sup>, soit une diminution de 110 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> net, en deux cellules plus petites de 225 m<sup>2</sup> chacune, qui devraient accueillir les enseignes Okaidi et Ici Paris XL. Par ailleurs, l'enseigne Vögele ayant fermé ses portes pour cause de faillite, sa cellule de 800 m<sup>2</sup> nets serait occupée par une parapharmacie Medi-market sur la même surface.

L'enseigne Chaussures Marbaise (440 m<sup>2</sup> 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 SRDC :

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) petites villes* ».

Les recommandations générales prévues dans le SRDC 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 : 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 : 26 avril 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 30 mai 2018

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 l'implantation commerciale d'un ensemble commercial à Andenne transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 26 avril 2018 ;

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

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 m<sup>2</sup> 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'audit, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

Considérant que le demandeur et la commune d'Andenne ont introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision de refus du fonctionnaire des implantations commerciales et du fonctionnaire délégué ; 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) ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis 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 m<sup>2</sup> 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 Okaidi 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 voitures 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 piéton 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 voitures 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. »*

Considérant que l'Observatoire a pris connaissance du dossier de recours ; qu'il a analysé avec attention les arguments avancés par le fonctionnaire des implantations commerciales ; que les collèges communaux de Fernelmont, de Héron, de Wanze, de Gesves et d'Andenne ont émis des avis favorables sur le projet ; que le fonctionnaire délégué est favorable au projet et le confirme dans le cadre du présent recours ; que le projet n'a pas évolué depuis l'analyse en première instance ;

Considérant que l'Observatoire du commerce réitère l'avis précédemment émis et reproduit ci-dessus ;

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la création d'un ensemble commercial à Andenne.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce