

Le

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.314
Réf. DGO6 : DIC/NAR094/PI/CFN/2018-0134
Réf. DGO4 : 4/PIC/2018/12
Réf. Commune : DAU/AJA/AT/PIC/NAN/04/2018
SH/CRI
Le 18 juillet 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un établissement de commerce de détail d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur
Implantation d'un magasin Aldi d'une SCN de 1.419 m²

Brève description du projet

Projet : réhabilitation et transformation d'un ensemble de parcelles construites (ancienne brasserie aujourd'hui désaffectée, un commerce, ateliers et stockage réalisant des cuisines pour particuliers – Cuisines Charlier – qui sera relocalisé et une antenne de télécommunication qui fait 36 mètres de long) et non construites. Le projet prévoit la démolition complète de toutes les constructions (à l'exception de l'antenne de télécommunication et de la cabine haute tension) et la construction d'un magasin de distribution Aldi d'une SCN de 1.419 m². Le projet est soumis permis d'urbanisme et à déclaration environnementale.

Localisation : Chaussée de Marche, 890 5100 Naninne (Namur, Province de Namur)

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

Situation au SRDC : agglomération de Namur, nodule commercial de Naninne (nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd). Le projet prévoit des achats courants. Il se situe dans le bassin de consommation de Namur (forte sous offre).

Situation au SDC : zone d'activités économiques mixtes

Demandeur : Projects & Partners sprl

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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

Date de réception du dossier : 29 juin 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 27 juillet 2018

Autorité compétente : le projet semble partiellement implanté dans un périmètre de reconnaissance économique ce qui implique que le fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué sont compétents. En cas contraire, le collège est l'autorité compétente.

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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la démolition de bâtiments vétustes et l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 29 juin 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 juillet 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition a été programmée ce même jour ; que le représentant du demandeur s'est excusé de son absence pour cause de force majeure ; que la commune de Namur y a été également invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à démolir des bâtiments vétustes et à implanter un magasin Aldi (SCN de 1.419 m² d'achats courants) ; que, à la demande des autorités communales, le projet ne comprend pas de boucherie Renmans ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants (SCN de 1.419 m²) ; que, selon le SRDC, il se situe dans le bassin de consommation de Namur pour ce type d'achats (situation de forte sous offre) selon le SRDC) ;

Considérant que la commune de Namur fait partie de l'agglomération de Namur au SRDC ; que ledit SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

Forces	Faiblesses
<p>Cohérence et équilibre global (spatial et structurel) de l'offre commerciale</p> <p>Dynamisme et attractivité du centre principal (hyper centre fort)</p> <p>Offre variée en termes d'enseignes, de natures et de standings</p> <p>Dynamique globale de la fonction commerciale marquée par de très faibles taux de vacance même au sein des nodules secondaires</p>	<p>Saturation possible de l'offre en termes de nodules de soutien d'agglomération vis-à-vis de la taille modeste du marché</p> <p>Développement déstructuré et sans vision de la nationale 4</p> <p>Manque de certains types d'équipements et de concepts</p>

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour l'agglomération de Namur :

- « *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 (Namur-centre) ;*
- *Concentrer le développement futur de l'offre périphérique sur un unique point fort et stopper le développement anarchique le long de la nationale 4 ».*

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial de Naninne (77 commerces) qui est classé en tant que nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ; que ledit SRDC 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 part de grandes enseignes variable) → Le plus souvent complémentaire de l'offre existante	<p>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 »</p> <p>Favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes</p>

Considérant que la commune de Namur dispose d'un schéma de développement communal ; que le projet y est situé en zone d'activités économiques mixtes ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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

Le projet vise à construire un magasin d'alimentation Aldi d'une SCN de 1.419 m² et, par la même occasion, à assainir une parcelle grâce à la démolition de bâtiments vétustes. Il s'insère dans le bassin de consommation de Namur qui présente une situation de sous offre selon le SRDC. Par ailleurs, le magasin s'implante à proximité de deux autres surfaces alimentaires mais qui proposent une offre différente (produit locaux et bio pour le commerce D'Ici et magasin de grande distribution classique Carrefour Market).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est opportun à l'endroit concerné.

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 permet une amélioration de l'offre commerciale en matière d'achats alimentaires. L'Observatoire constate que le nodule comprend essentiellement des achats semi-courants lourds mais également des achats courants. La localisation, entre les magasins D'ici et Carrefour Market et permet d'obtenir un regroupement de commerces alimentaires séparés des autres activités économiques. L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet permet à un nouveau prestataire de service de venir s'implanter avec une offre alimentaire complémentaire à celle qui existe. Il y a d'une part, un magasin alimentaire axé sur la vente de produits locaux (D'ici) ainsi qu'une grande surface plutôt de proximité de type Carrefour Market. Aldi, avec son offre de produits à bas coûts complète cette offre.

L'Observatoire apprécie que le projet n'intègre pas une boucherie Renmans qui s'apparente plutôt à une commerce de proximité que l'on retrouve dans les centres urbains.

Par ailleurs, il est utile de rappeler que le projet se situe dans le bassin de consommation de Namur qui, selon le SRDC, est en situation de forte sous offre à laquelle le projet peut répondre.

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

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet se situe dans un endroit marqué par la présence d'activités économiques diverses. Il vient en remplacement d'une ancienne Brasserie et d'un commerce de cuisines. Une fonction commerciale étaient déjà présente sur les lieux préalablement à l'introduction de la demande.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

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

Le projet se situe en zone d'activité économique mixte pour l'essentiel (une petite partie étant en zone d'habitat), l'activité de distribution y étant admise.

Le projet, qui est localisé dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd, s'inscrit dans les recommandations que le SRDC établit pour ce type de nodule. En effet, celles-ci indiquent notamment qu'il faut éviter d'y développer de l'équipement semi-courant léger (le projet prévoit des achats courants).

Même si le projet n'est pas en totale adéquation avec le schéma de développement communal, l'Observatoire du commerce estime que sa localisation à proximité de l'offre alimentaire existante est pertinente. Par ailleurs, plusieurs parcelles faisant partie du projet seront débarassées de bâtiments épars et sans cohérence ; le nouveau magasin permettra d'assurer une unité architecturale et d'éradiquer un chancre en devenir. L'Observatoire est par ailleurs agréablement surpris de l'aménagement des abords qui est proposé (verdure, parking arboré, cf. projet plan d'implantation).

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le dossier administratif indique que le projet permet la création de 12 emplois nouveaux sur le site dont 5 postes à temps plein et 7 postes à temps partiel pour un volume total d'heures prestées de 348 heures. Il mentionne également une prévision du développement d'emplois supplémentaires à 3 ans qui serait :

- 1 collaborateur supplémentaire à temps plein ;
- 3 supplémentaires à temps partiel.

L'Observatoire regrette la proportion importante d'emplois à temps partiel par rapport aux temps plein. Il y a cependant création nette d'emplois. Il estime, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif indique que le personnel occupé par Aldi relèvera de la commission paritaire n° 311. L'Observatoire estime que ce sous critère n'est pas compromis.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le site est facilement accessible en voiture de par sa localisation sur un axe important (Chaussée de Marche ou N4). Celui-ci relie, d'une part, les localités situées au sud-est du centre ville de Namur et, d'autre part, permet un accès direct à l'autoroute E411 grâce au rond-point bordant le projet.

Le site est accessible en modes de transports alternatifs à la voiture (vélos grâce à la présence de pistes cyclables notamment). Le demandeur mentionne la présence d'arrêts de bus à proximité du projet.

Quoi qu'il en soit, l'Observatoire s'interroge en ce qui concerne la pertinence de l'application du sous-critère mobilité durable au cas d'espèce, les chalands effectuant leurs achats alimentaires essentiellement en voiture. En l'occurrence, l'habitat est relativement peu présent dans le contexte urbanistique proche.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, le site est facilement accessible en voiture et peut l'être par les transports en commun. Le projet disposera d'un parking de 103 places ce qui est largement suffisant pour accueillir la clientèle du magasin. Le projet se situe par ailleurs en bordure d'un rond-point important qui permet de rejoindre l'autoroute E411. L'Observatoire du commerce apprécie que l'entrée et la sortie du magasin soient prévues dans la rue de Jausse (N941) ce qui, d'une part, permet d'assurer la fluidité du trafic et, d'autre part, est plus sécurisant.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet respecte les critères ou qu'il est sans impact par rapport à ceux-ci. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet **un avis favorable** en ce qui concerne l'implantation d'un magasin alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce