

AVIS n° 139

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un établissement de commerce de détail d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur (troisième demande)

Avis adopté le 13/12/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition (du magasin ainsi que de quelques habitations), reconstruction et extension d'un magasin Aldi. Le magasin, ouvert en 1988, présente actuellement une SCN de 550 m ² .
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Dinant, 702/704 5100 Wépion (Namur) (Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SDC :</u>	Ensemble résidentiel et habitat isolé (classe C)
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Namur. Le projet implique la vente de produits courants. La commune de Namur fait partie du bassin consommation de Namur pour ce type d'achats (forte sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Aldi S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire technique et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	18/11/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	17/12/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Namur

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/NAR094/2019-0140
<u>DGO4 :</u>	4/PIC/2019/12
<u>DGO3 :</u>	D3100/92094/RGPED/2019/49/FG/bd-PI
<u>Commune :</u>	DAU/DT/PI01/2019

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 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 et la reconstruction avec extension d'une surface commerciale transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 18 novembre 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a examiné ce projet à deux reprises ; qu'il s'est réuni le 19 juin 2019 afin d'examiner le projet une première fois ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu le 6 novembre 2018 lors de l'examen de cette première demande de permis ; que l'Observatoire du commerce a examiné ce projet une seconde fois ; que dans la mesure où le dossier ne comprenait pas d'élément significatif nouveau, l'Observatoire estimait être suffisamment éclairé et que, dès lors, aucune audition n'a été programmée lors de l'instruction de cette deuxième demande de permis ; qu'il en va de même pour cette troisième demande, cette dernière étant en tout point identique, sur le volet commercial, aux précédents dossiers ;

Considérant que le projet vise à étendre un supermarché à concurrence de 720 m² ; que ledit supermarché présentera une SCN totale de 1.270 m² après travaux ;

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achat, la commune de Namur se situe dans le bassin de consommation de Namur et que le SRDC y indique une situation de forte sous offre ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Namur au SRDC, lequel 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) ¹¹⁷ »
- *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 ne se situe pas dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Namur dispose d'un schéma de développement communal ; que le projet se localise en « ensemble résidentiel et habitat isolé (classe C) » audit schéma ;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que la ville de Namur s'est dotée d'un document mettant en exergue sa stratégie en termes de développement commercial (schéma d'attractivité commerciale, juin 2018) ;

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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

La demande d'avis concerne une troisième demande portant sur un même projet. Dans le cadre de la première demande, le collège communal de Namur a refusé le permis. Les motifs de refus reposaient sur des aspects techniques émanant de l'avis défavorable de la DGO₂ (situation en zone d'aléa d'inondation élevé) et l'avis favorable conditionnel de la DGO₁. Le volet commercial était admis et n'avait pas fait l'objet de remarques particulières. Une seconde demande a ensuite été introduite afin de prendre en compte les aspects techniques évoqués ci-dessus. Il ressort des documents transmis à l'Observatoire du commerce qu'un permis autorisant le projet sous conditions et charges a été délivré le 27 août 2019. Cette décision a été retirée car irrégulière (notification tardive – cf. décision de retrait du 22 octobre 2019). La commune de Namur invite le demandeur à réintroduire le permis ce qui implique une troisième demande.

D'un point de vue commercial, le projet est en tout point identique à celui qui a été présenté à 2 reprises à l'Observatoire du commerce. Ce dernier avait remis un avis favorable lors de l'examen de la première demande le 6 novembre 2018 (OC/18/AV.473). Il avait réitéré ce point de vue lors de l'instruction de la seconde demande. Dans la mesure où le projet est exactement le même sur le plan commercial, l'Observatoire ne voit pas en quoi il saurait émettre un avis différent de ceux précédemment remis. Il réitère son **avis favorable** sur le projet, lequel est repris en annexe.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe : Avis de l'Observatoire du commerce du 6 novembre 2018 relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un établissement de commerce de détail d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur (OC/18/AV.473)

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à démolir un magasin existant, à reconstruire un commerce plus moderne et à étendre la SCN. La SCN actuelle représente 550 m². Avec le projet, le magasin présentera une SCN de 1.270 m².

L'Observatoire du commerce comprend la nécessité pour Aldi d'étendre la surface commerciale concernée. Cette dernière est particulièrement réduite pour un supermarché et n'est plus en adéquation avec les attentes des consommateurs. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la révision globale des magasins de la chaîne Aldi initiée déjà depuis plusieurs années. Par ailleurs, la qualité esthétique du bâtiment sera grandement améliorée ainsi que la capacité du parking et sa configuration (qui sera en partie souterrain).

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Selon le vade-mecum, l'objectif de ce sous-critère est, notamment, de « maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »¹. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté puisque le projet vise à maintenir (et à améliorer) l'offre alimentaire existante procurée par Aldi. Il considère que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le dossier administratif met en évidence la zone de chalandise du magasin concerné par la demande. Ce dernier se situe à Wépion qui constitue un pôle important au sud de Namur grâce à l'hypermarché Carrefour et aux différents commerces qui se sont progressivement développés autour de celui-ci.

L'Observatoire rappelle que l'offre est existante. Il s'agit de l'améliorer et de l'adapter aux besoins actuels des consommateurs. L'Observatoire estime que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement et que ce sous-critère est respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est situé le long de la chaussée de Dinant (N92) qui permet de rejoindre le centre de Namur au nord et Dinant au sud. Cette route présente, de part et d'autre, de l'habitat (villas, immeubles à

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

appartements), des commerces (Carrefour, Brico, Match, etc.) et d'autres activités économiques (Horeca). La répartition des fonctions semble équilibrée à l'endroit concerné. Par ailleurs, l'Observatoire souligne qu'il s'agit de renforcer une fonction commerciale existante. Selon l'Observatoire du commerce l'extension demandée est raisonnable et n'est pas de nature à entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines. Ce sous-critère est respecté.

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

La qualité architecturale du site sera nettement améliorée, le bâtiment actuel étant vétuste et désuet. Il s'agit également d'un apport pour le voisinage et pour la perception à partir de l'espace rue (reconstitution d'un front bâti, le parking étant prévu en partie en sous-sol et en partie en second rang par rapport au front bâti).

Il ressort par ailleurs du dossier administratif que la commune de Namur dispose d'un document établissant sa stratégie de développement en matière de commerces. Il en ressort que Wépion constitue un nodule à stabiliser, l'offre y étant relativement complète ou excédentaire. La volonté est de consolider voir d'y renforcer l'offre. Il s'agit bien du but recherché par le projet puisqu'il s'agit d'étendre de manière raisonnable un commerce qui existe depuis des décennies.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que « 9 emplois, dont 4 à temps plein, sont actuellement exercés dans le supermarché, sous l'égide de la commission paritaire 202 qui garantit respect des conditions de travail et barèmes. Chez Renmans, ce sont 11 personnes qui sont employées dont 6 à temps plein. 4 nouveaux emplois, dont 2 temps plein, seraient créés chez Aldi et 1 temps plein chez Renmans. Il s'agit donc de 25 emplois au total après reconstruction » contre 20 actuellement. Il y aura création nette d'emploi.

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le projet permet de consolider l'emploi existant et d'améliorer les conditions de travail et de sécurité dans la mesure où un bâtiment neuf sera construit à la place d'un immeuble en déliquescence.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet s'insère le long d'une nationale qui relie Namur et Dinant (Ng2). L'accessibilité voiture est aisée. Au niveau des transports en commun, le dossier administratif indique que l'endroit est desservi pas les transports en commun. L'accès à pied et en vélo est limité (pas de piste cyclable, trottoirs peu adaptés). Cette situation ne favorise pas les déplacements doux des zones d'habitat vers le site concerné. L'Observatoire conclut que les chalands se déplaceront vers le supermarché essentiellement en voiture compte tenu d'une part, de l'offre d'achats et, d'autre part, de la configuration des lieux peu favorable à un accès piéton ou vélo.

L'Observatoire considère, au vu de ces éléments, que le projet ne contribue pas à une mobilité durable et que ce sous-critère n'est pas rencontré.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet prévoit une augmentation substantielle du nombre de places de parking (68 places au lieu de 40 places actuellement). Il envisage également des emplacements particuliers pour les vélos et les motos. Par ailleurs, ainsi que cela a été mentionné, le projet est accessible en voiture car il est implanté le long d'une nationale. L'Observatoire signale que cet axe de circulation est très encombré. Il y a néanmoins un tourne à gauche en face du magasin afin d'atténuer les risques d'accidents.

L'Observatoire conclut que le projet respecte ce sous-critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard des critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc émet un **avis favorable** pour l'extension d'un magasin Aldi à Namur.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce