

AVIS n° 90

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la démolition d'un bâtiment et la reconstruction d'une surface commerciale inférieure à 2.500 m² ainsi que la construction de deux appartements à l'étage.

Avis adopté le 15 octobre 2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition d'un bâtiment et reconstruction d'un bâtiment à destination commerciale (1.222 m ² de SNC) avec des appartements à l'étage.
<u>Localisation :</u>	Avenue Reine Elisabeth, 123, Andenne
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat.
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet est situé dans le nodule commercial « Andenne-centre », repris comme nodule de centre de petite ville. Le projet se situe dans le bassin de consommation d'Andenne pour les achats courants et semi-courants lourds (tous deux en situation d'équilibre au SRDC).
<u>Demandeur :</u>	Aveve B.V.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et le Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	16/09/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	15/10/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal d'Andenne

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.90.AV ChT/cri
<u>DGO6 :</u>	DIC/ANE003/2020.0096
<u>DGO4 :</u>	4/PIC/2020/2117484
<u>Commune :</u>	MJM/2020

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 construction d'une surface commerciale de 1.222 m², soit inférieure à 2.500 m², réceptionnée par le secrétariat de l'Observatoire du commerce le 16 septembre 2020;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 7 octobre 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la Ville d'Andenne y a été invitée mais qu'elle a demandé de l'excuser ;

Considérant que le SRDC ne comprend pas d'information par rapport à la commune d'Andenne; que le projet est situé dans le nodule commercial d'Andenne-centre, repris comme nodule de centre de petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 87) :

Description	Recommandations
Centre commerçant traditionnel généraliste, centre d'une commune peu dense, doté d'une accessibilité en transports en commun moyenne, caractérisé par une dynamique relativement forte (taux de cellules vides et part des grandes enseignes moyens) → Le plus souvent moteur commercial des petites villes	Garantir son rôle d'approvisionnement généraliste pour les populations locales Conserver la fonction structurante et assurer une mixité des fonctions aux cœurs des villes Envisager une intervention publique ciblée afin d'éviter tout déclassement de ce type de nodule vers la classe « centre de très petite ville »

Considérant que le projet se situe dans le bassin de consommation d'Andenne pour les achats courants et semi-courants lourds (tous deux en situation d'équilibre au SRDC);

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

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 ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à démolir un garage avec une activité commerciale implanté à front de voirie et construire une surface commerciale de 1.222 m² ainsi que deux appartements. La rue Reine Elisabeth le long de laquelle le projet s'implante est caractérisée à cet endroit par la présence d'une zone commerciale d'un côté de la voirie et la présence d'habitations implantées en ordre fermé formant un front de bâtisse marqué de l'autre côté de la voirie. La construction projetée s'implante en arrière zone, déstructurant par-là l'ordonnancement du bâti consacré essentiellement à l'habitat. Même si la parcelle voisine est occupée par une station-service, laquelle a entamé la rupture dans l'agencement du bâti, l'Observatoire estime qu'il n'y a pas lieu de renforcer cette rupture. Il estime par ailleurs que la minéralisation de l'ensemble de la parcelle par la présence d'un parking amoindri la qualité des espaces de vie tant pour les logements voisins que pour les logements projetés. L'Observatoire estime qu'il serait préférable d'intégrer le projet dans un des nombreux espaces commerciaux de l'entité afin de ne pas générer une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines et d'éviter par là une atteinte au cadre de vie des quartiers existants.

L'Observatoire du commerce est défavorable par rapport à 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

L'enseigne distribue des achats courants et semi-courants lourds. Le bassin d'achat d'Andenne pour ces achats est à l'équilibre. Il ressort du dossier administratif que l'équipement commercial tant d'Andenne que du nodule dans lequel s'insère le projet est équilibré. Le projet prévoit 1.222m² de SNC ce qui représente une augmentation de 2,45% de l'équipement commercial communal et une augmentation de 5,04% de l'équipement commercial du nodule. Plus précisément pour la commune, le projet entrainera une augmentation de l'équipement courant à hauteur de 0,91% et de 5,72% pour les achats semi-courants lourds. Au vu de ces éléments, le projet ne saurait être de nature à perturber l'équilibre des bassins d'achats courants et semi-courants lourds d'Andenne.

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

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

Il ressort du dossier administratif que la zone de chalandise totalise plus de 28 000 habitants (15 000 en zone primaire et 13 000 en zone secondaire). Elle a enregistré une croissance démographique de presque 12,39% ce qui est nettement supérieure à l'évolution régionale (5,74%).

L'Observatoire du commerce conclut 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

Les recommandations du SRDC préconisent pour ce type de nodule de « *garantir son rôle d'approvisionnement généraliste pour les populations locales* » et de « *conserver la fonction structurante et assurer une mixité des fonctions aux cœurs des villes* ». L'Observatoire estime que la parcelle concernée par le projet est mal localisée par rapport à la fonction structurante que représente le logement à cet endroit, la minéralisation excessive de la parcelle engendrée par le commerce, dont fait partie le parking, perturbe les espaces traditionnellement dédiés aux cours et jardins, ce qui génère une diminution de la qualité des espaces de vie. Le nodule dispose d'espaces à vocation commerciale à proximité immédiate de la parcelle en cause, l'implantation de l'enseigne au sein ou en relation avec les équipements déjà présents lui permettrait de garantir son rôle d'approvisionnement généraliste pour les populations locales sans perturber la qualité du cadre de vie des logements.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

L'Observatoire estime qu'il serait préférable d'optimiser l'utilisation du territoire en maintenant le front de bâtisse par la réalisation de logements agrémentés de jardin de ce côté de la voirie.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort des éléments contenus dans le dossier administratif que la présente demande permettra de générer 3 temps pleins et 1 temps partiel, soit un total de 3,5 équivalents temps plein. Cela représente une surface commerciale de 305,5 m² par employé, ou encore 3,3 employés par 1.000 m² de surface commerciale nette.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas compromis.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le promoteur du projet « *sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail par les commerces qui seront accueillis au sein du projet* ». Le dossier ne contient pas suffisamment d'éléments pour que l'Observatoire du commerce puisse apprécier ce sous-critère.

L'Observatoire du commerce s'abstient quant à l'évaluation de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est situé le long d'un axe important. Cette voie relie Namur à Liège. C'est un des axes majeurs de la ville. Cette voirie est bordée de trottoirs, mais non équipée pour les cyclistes. Par contre le Ravel est situé à proximité immédiate du projet.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

L'Observatoire s'interroge quant à la sécurité du tourne à gauche depuis la sortie du parking.

L'Observatoire du commerce s'abstient quant à l'évaluation de 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 beaucoup de critères de délivrance du permis intégré ne sont pas rencontrés. Il émet dès lors une évaluation négative du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale négative du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis défavorable** pour la démolition et reconstruction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Andenne.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce