

AVIS n° 94

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Andenne

Avis adopté le 16/06/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial de 5.340 m ² de SCN (implantation d'un Poils et Plumes à la place d'un Medi-Market pour une SCN de 800 m ²).
<u>Localisation :</u>	Avenue du Roi Albert, 131-139 5300 Andenne (Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Selon Logic, le projet se situe dans le nodule commercial de Belle-Mine (nodule de soutien de (très) petite ville). Le projet se situe dans le bassin de consommation d'Andenne pour les achats semi-courants lourds (équilibre).
<u>Demandeur :</u>	Interregional Retail Area SRL

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	31/05/2021
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.94.AV SH/cr
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/ANE/2021-0087
<u>Réf. Commune :</u>	MJM / 2021

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 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale 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 d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'un commerce situé dans un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 31 mai 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 9 juin 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que d'une représentante de la commune d'Andenne a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à implanter un magasin Poils et Plumes d'une SCN de 800 m² de SCN (achats semi-courants lourds) à la place d'un Medi-Market de la même surface (achats semi-courants légers) ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées dans le SRDC ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants lourds ; qu'il se situe dans le bassin de consommation d'Andenne pour ce courant d'achats ; que celui-ci est, selon le SRDC, en situation d'équilibre ;

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial de Belle-Mine lequel est classé par Logic en tant que nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée 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	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

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'OPPORTUNITÉ GÉNÉRALE

Le projet vise à modifier de manière importante la nature de l'activité commerciale d'une cellule située dans un ensemble commercial de 5.340 m² de SCN. Il s'agit d'implanter un magasin Poils et Plumes à la place d'un Medi-Market pour une SCN de 800 m². En d'autres termes, il s'agit d'établir du semi-courant lourd (équipement de loisir) à la place de semi-courant léger.

L'Observatoire du commerce s'est récemment prononcé sur un projet d'implantation d'une animalerie à Andenne (cf. avis du 22 février 2021 OC.21.14.AV). L'Observatoire avait souligné dans cet avis précédent que l'offre en produits animaliers était bien représentée (chaînes, indépendants) à Andenne mais également dans les communes limitrophes. Certains membres craignaient que l'implantation d'une « *nouvelle enseigne génère une situation de suroffre entraînant au final un déclin de la diversité de l'offre de proximité à Andenne défavorable aux consommateurs* ». Il ressort encore de cet avis que « *Andenne a fait réaliser une étude par le SEGEFA sur l'activité commerciale de la commune. Cette dernière a constaté un déséquilibre de l'offre (insuffisance) en termes de librairie par exemple. Il convient de répondre aux manques constatés plutôt que de développer davantage une offre déjà bien représentée. L'Observatoire du commerce estime qu'il serait probablement judicieux que la Ville d'Andenne réalise un Schéma Communal de Développement Commercial sur son territoire* ». L'Observatoire confirme cette position et ce, d'autant plus et ce, d'autant plus, que le permis pour Maxi Zoo a été octroyé, ce qui implique que la commune d'Andenne disposera de 3 animaleries. Enfin, la représentante de la commune propose lors de l'audition des alternatives en vue de combler la cellule par des achats qui manquent sur Andenne à savoir la chaussure, les vêtements pour hommes ou adolescents.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire ne peut accepter l'installation d'une animalerie

supplémentaire sur Andenne. Il n'est pas favorable en ce qui 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'Observatoire du commerce, dans son avis du 22 février 2021, indiquait que « *le projet d'animalerie risque de rompre la mixité de l'offre commerciale existante sur Andenne concernant les produits animaliers ; en effet, il ressort de l'audition, qu'Andenne dispose d'un grand nombre de commerces (commerces spécifiques et grandes surfaces) proposant des produits animaliers d'une grande variété et que les communes limitrophes disposent également d'un bon équipement en la matière.(...)* ». Cela est encore plus vrai en ce qui concerne l'examen de la présente demande au regard de ce sous-critère dans la mesure où le permis a été octroyé et qu'une animalerie supplémentaire va s'installer sur Andenne. Le projet ne sera pas de nature à améliorer et diversifier le mix commercial d'Andenne. L'Observatoire regrette la banalité des commerces projetés dans ce type d'ensemble commercial. Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

Dans le cadre de son avis du 22 février 2021, l'Observatoire estimait que « *le projet d'animalerie risque de créer une situation de suroffre engendrant un important déséquilibre entre l'offre et la demande et à terme la perte d'une certaine diversité de l'offre actuelle pour ce type d'achat sur le territoire d'Andenne, ce qui est préjudiciable aux consommateurs. En effet, il ressort de l'audition qu'Andenne est déjà équipé d'un grand nombre de commerces offrant des produits animaliers (commerces spécifiques et grandes surfaces), dont un localisé en plein centre* ». Dans la mesure où l'Observatoire doit à nouveau se prononcer sur un projet d'implantation d'une animalerie et que, entre-temps, l'offre s'est encore accrue dans cette catégorie d'achat, il estime que ce sous critère n'est pas 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 vise à combler une cellule commerciale vacante localisée sur une partie du territoire d'Andenne dédiée à l'activité commerciale et de petits services. En termes de fonctions, il sera dès lors sans impact par rapport à la situation existante (maintien de la fonction commerciale).

L'Observatoire du commerce estime que 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

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur et dans un nodule de soutien de (très) petite ville. Il ne compromet pas les recommandations que le SRDC effectue pour ce type de nodule. S'agissant du comblement d'une cellule vide, le projet ne participe pas à la dispersion de la fonction commerciale que les pouvoirs publics souhaitent freiner. Par contre, il ressort de l'audition que la commune n'est pas favorable à ce projet (et qu'elle était également défavorable pour Maxi Zoo, le

permis ayant été octroyé par le fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales conjointement compétents). Elle craint que le nombre excessif d'animaleries n'entraîne des fermetures et, partant, des chancres. Elle propose dès lors d'autres alternatives en vue de combler la cellule (chaussures, vêtements hommes ou adolescents).

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que l'arrivée de Poils et Plumes permettrait d'engager 3 personnes à temps plein et deux personnes à temps partiel (27h/semaine), pour un total de 4,4 équivalents temps plein. Au total, le site emploierait donc 36 personnes à temps plein et 40 à temps partiel. L'Observatoire conclut, au vu de la création d'emplois, que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Il ressort du dossier administratif que le site est facilement accessible en voiture. Il est desservi par les transports en commun avec une fréquence de passage acceptable. L'Avenue du Roi Albert est bordée de trottoirs. Il y a un passage pour piétons à proximité de l'ensemble commercial. Une bande réservée aux vélomoteurs et aux cyclistes est également présente en direction de Huy. Le site est donc accessible en modes doux et ce de manière effective compte tenu du grand nombre d'habitations aux alentours.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet vise à combler une cellule vide située dans un ensemble commercial existant. Les bâtiments et, partant, les infrastructures nécessaires à leur accessibilité et au stationnement sont existants. La voirie sera suffisante pour absorber le charroi engendré par le projet. Enfin, le parking est suffisamment dimensionné pour accueillir les chalands.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique pour sa réalisation et que ce sous-critère est rencontré.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, estime que ceux-ci sont respectés à l'exception de celui relatif à la protection du consommateur. Il estime qu'il s'agit d'un élément fort et que son non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande. Il conclut en une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères de délivrance du volet commercial du permis.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale négative de celui-ci 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** sur la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Andenne.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, il s'abstient dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce