



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.24.78.AV

Implantation d'un supermarché Aldi en lieu et place
d'un bâtiment existant à NAMUR

Avis adopté le 19/08/2024

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 97
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Aldi
- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Autorité compétente :* Collège communal de Namur

Avis :

- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et 119-120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial
- *Date de réception du dossier :* 1/08/2024
- *Délai :* 30 jours
- *Portée de l'avis :*
- *Audition :* 13/08/2024

Projet :

- *Localisation :* Avenue du Prince de Liège, 61 5100 Jambes
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Partie centrale des quartiers urbains (classe A)
- *Situation SRDC/Logic*
 - Agglomération : Namur
 - Nodule : Jambes – Chaussée de Liège (nodule de soutien d'agglomération)
 - Bassin : Namur pour les achats courants (forte sous offre)

Brève description du projet et de son contexte :

Démolition d'un bâtiment existant en friche (ancien site de traitement et de vente de pneumatiques) et reconstruction, en lieu et place, d'un supermarché Aldi d'une SCN de 1.200 m². Il s'agit de déplacer le magasin Aldi qui est actuellement situé Chaussée de Liège. Le projet induit une extension de la SCN de l'ordre de 434 m² par rapport à la SCN actuellement exploitée par Aldi.

AVIS

Préambule

L'Observatoire du commerce a reçu une demande d'avis concernant une demande de permis intégré.

En application des articles 119 et 120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial, les missions de l'Observatoire du commerce sont exercées par la section Développement commercial du Pôle Aménagement du territoire pour les demandes de permis intégré dont l'accusé de réception est antérieur au 1^{er} août 2024 et qui poursuivent leur instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

Avis sur le projet

Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté sur la base de l'analyse suivante.

1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le Pôle Aménagement du territoire constate que le projet consiste en un déplacement sur courte distance d'un supermarché. De plus, il s'agit d'une extension de surface commerciale nette pour Aldi que le Pôle considère comme raisonnable (434 m²) dans une commune urbaine reprise dans une agglomération. Enfin, cela permet de pérenniser l'offre commerciale d'Aldi et, par conséquent, de maintenir la mixité de l'offre commerciale à Jambes.

La Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le Pôle Aménagement du territoire constate que le projet s'implante dans l'agglomération namuroise ainsi que dans le nodule commercial de Jambes-Chaussée de Liège (93 commerces selon Logic). Le magasin est situé dans le bassin de consommation de Namur au schéma régional de développement commercial (situation de forte sous offre).

Le Pôle souligne de plus que le projet vise à procurer des produits visant à répondre à des besoins journaliers. La nouvelle localisation permet d'acquérir une meilleure insertion dans le centre urbain de Jambes (plus proche du consommateur, meilleure desserte de proximité pour la population de Jambes) par rapport à la localisation existante.

Le Pôle Aménagement du territoire conclut que l'extension de l'offre pourra être aisément absorbée et que la nouvelle implantation assure plus de proximité entre les chalands et l'offre. Ce sous-critère est respecté.

3. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'insère à Jambes et dans un quartier urbain dense (cf. formulaire Logic). Le Pôle Aménagement du territoire souligne que l'environnement présente une mixité fonctionnelle (commerces comme

supermarché, magasins d'articles de ménages, d'articles de la maison, services, restaurants, logements, services publics, etc.). De plus, le supermarché est projeté dans un bâtiment qui avait déjà une fonction commerciale (vente de pneumatique). Le Pôle considère dès lors qu'il est pertinent de maintenir une fonction commerciale à cet endroit, les lieux étant adaptés (proximité de la voie ferrée).

Le Pôle Aménagement du territoire estime que le projet ne bouleversera pas les fonctions urbaines en place et que dès lors ce sous-critère est respecté.

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

Selon le Pôle Aménagement du territoire le projet est en adéquation avec les outils d'aménagement du territoire (plan de secteur, schéma de développement communal) applicables au bien. Les recommandations que le schéma régional de développement commercial effectue pour l'agglomération namuroise ou les nodules de soutien d'agglomération sont respectées.

Le Pôle Aménagement du territoire souligne de plus que le projet se situe dans une centralité urbaine de pôle au schéma de développement du territoire et que, de surcroît, la nouvelle implantation est plus centrale que l'ancienne au sein de l'entité de Jambes. Enfin, le projet permet la reconversion d'un établissement existant (ancien site de traitement et de vente de pneumatiques). Il n'y aura pas d'artificialisation de nouvelles terres ni de dispersion du bâti.

La Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

4. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le Pôle constate que le projet permet de créer de nouveaux emplois (2 emplois à temps plein et 2 emplois à temps partiel) qui s'ajouteront à ceux qui sont en place (5 temps pleins et 9 temps partiels). De plus, les travaux envisagés impliquent que les emplois existants seront pérennisés.

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le Pôle Aménagement du territoire n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère. Il remarque cependant que peu d'emplois à temps plein sont créés.

5. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté car le projet s'insère dans un milieu urbain dense, dans un tissu bâti comprenant de l'habitat. Il rappelle que l'un des objectifs de ce sous-critère est de favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions, entre autres, d'habitat¹. Le site est accessible par une multitude de moyens de transports (voiture, marche, vélos, transports en commun).

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

¹ SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 91.


b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le Pôle Aménagement du territoire considère que le projet n'induit pas la réalisation d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que par conséquent ce sous-critère est respecté. Effectivement, le site est urbanisé et le projet s'implante au centre de l'agglomération namuroise (avenue Prince de Liège qui est suffisamment dimensionnée). Il dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il est desservi par le bus (5 arrêts, 6 lignes selon le formulaire Logic) et bénéficie d'un parking de 85 emplacements. Il ressort enfin de l'audition que l'interaction du projet sur la mobilité a été étudiée par un bureau d'étude spécialisé.

5.1. Évaluation globale

Le Pôle Aménagement du territoire souligne que le projet consiste en un déplacement sur courte distance d'un commerce Aldi ; l'implantation nouvelle se rapprochant du centre de Jambes. L'extension de surface commerciale nette est raisonnable (434 m² supplémentaires d'offre en produits courants au cœur de l'agglomération). Ensuite, le nouveau supermarché prend place sur un terrain urbanisé, à la place d'un ancien magasin de pneus (pas d'artificialisation). Enfin, la cellule qui sera quittée pourra aisément être reconvertie au vu de la configuration du site. Le Pôle Aménagement du territoire est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, le Pôle Aménagement du territoire, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.


Samuël SAELENS
Président