

# AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.110

JH/CRi

Le 4 mai 2016

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un showroom et d'un self-service sanitaire à Namur

Projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale de plusieurs cellules au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Breve description du projet

---

#### Projet :

Le projet consiste en la modification de la nature de l'activité commerciale de plusieurs cellules au sein d'un ensemble commercial existant situé Chaussée de Marche à Namur. Le projet implique la transformation d'une partie de l'immeuble existant pour y aménager un point de vente et un showroom sanitaire, chauffage, ventilation et traitement de l'eau. La surface commerciale totale de ces deux enseignes est maintenue (environ 4.000 m<sup>2</sup>) mais sera répartie différemment de manière à pouvoir y créer tant un showroom destiné aux particuliers (+/- 2.200 m<sup>2</sup>) qu'un self-service consacré aux professionnels (+/- 1.500 m<sup>2</sup>).

Le projet requiert un permis intégré :

- ✓ un permis d'implantation commerciale pour la modification de la nature commerciale (Dreamland et Portes d'Orient pour du sanitaire) ;
- ✓ un permis d'urbanisme pour la transformation du bâtiment et la modification des accès existants.

Localisation : Chaussée de Marche 380, 5100 Namur, Province de Namur.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Demandeur : Vanden Bergh sa.

Situation au SRDC :

Le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants lourds. Dans ce cadre, Namur a le statut de centre de son bassin de consommation composé de 9 communes pour les achats semi-courants lourds. Au niveau de l'agglomération de Namur, Erpent est un nodule de soutien de l'agglomération.

Le SRDC pointe les forces et faiblesses suivantes pour l'agglomération namuroise :

Forces	Faiblesses
Cohérence et équilibre global (spatial et structurel) de l'offre commerciale	Saturation possible de l'offre en termes de nodules de soutien d'agglomération vis-à-vis de la taille modeste du marché
Dynamisme et attractivité du centre principal (hypercentre fort)	Développement déstructuré et sans vision de la N4
Offre variée en termes d'enseignes, de nature et de standings	Manque de certains types d'équipements et de concepts
Dynamique globale de la fonction commerciale marquée par de très faibles taux de vacances au sein des nodules secondaires	

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 mars 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 28 mai 2016

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

\*\*\*\*\*

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, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce 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 intégré pour une modification importante de la nature de l'activité commerciale de deux cellules au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Namur transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 29 mars 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 mai 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu ce même jour, qu'une audition de la commune de Namur était prévue mais que celle-ci s'est excusée ;

Considérant que le projet consiste en la transformation et la modification importante de la nature de l'activité commerciale de deux cellules (3.700 m<sup>2</sup>) au sein d'un ensemble commercial dont la surface commerciale nette est de 5.635 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se localise à Namur et entre dans la catégorie des achats semi-courants lourds ; que Namur se situe dans le bassin de consommation de Namur qui englobe 9 communes au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats semi-courants lourds ; que le projet prend place à Erpent ; qu'Erpent est un nodule de soutien d'agglomération (85 commerces actifs – 42.000 m<sup>2</sup> de surface de vente active) ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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**

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de transformer et de modifier la nature commerciale de 2 des 4 cellules de l'ensemble commercial visé par le projet. L'Observatoire apprécie notamment que le projet recrée au sein de l'ensemble commercial une identité cohérente relative à l'équipement de la maison.

Suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire constate que les travaux liés à la demande de permis d'urbanisme ont déjà commencé, le demandeur ayant devancé la décision de l'autorité compétente quant à son implantation à Erpent. L'Observatoire prend acte de cette décision qu'il ne lui revient pas de commenter mais estime, selon les informations dont il dispose, qu'elle n'est pas de nature à modifier son avis sur le projet soumis.

L'Observatoire du commerce souligne que le projet est cohérent avec le Schéma Régional de Développement Commercial et permet de rénover qualitativement le bâtiment.

## 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 s'implante le long d'une artère principale d'accès à Namur présentant une mixité commerciale déjà assez diversifiée. Ainsi, le nodule d'Erpent voit arriver par ce projet une offre d'achat semi-courant lourd (sanitaire) qui n'est pas encore présente ce qui constitue un plus pour le consommateur.

Par ailleurs, le projet est cohérent avec le SRDC et avec les options de développement retenues par la commune de Namur.

L'Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet est bénéfique pour tous les résidents namurois et respecte le principe de regroupement des commerces.

L'Observatoire estime donc que l'impact du projet est positif en termes d'approvisionnement de proximité.

### 2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'habitat. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur.

Le projet s'insère dans un bâtiment déjà construit au sein d'un quartier dédié à l'activité commerciale. Le projet ne semble pas porter atteinte au cadre de vie du quartier. De plus, le demandeur prévoit d'aménager le bâtiment afin de le rendre moins industriel.

L'Observatoire constate que les deux cellules actuellement présentes au sein de l'ensemble commercial proposent des produits relatifs à l'équipement de la maison. Il apprécie dès lors que le projet, devant proposer au sein de deux cellules différentes des produits sanitaires, de chauffage, de ventilation et de traitement de l'eau, permettent de recréer pour cet ensemble commercial une identité cohérente relative à l'équipement de la maison.

L'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

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

Le projet s'insère relativement bien dans la dynamique de développement territorial de Namur puisque cohérent avec les options retenues dans le schéma de structure communal. L'Observatoire estime dès lors que ce sous-critère est rencontré.

### 3. La politique sociale

#### - *La densité d'emploi*

L'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré dans la mesure où le projet permettra l'embauche de 11 personnes.

#### - *La qualité et la durabilité de l'emploi*

L'Observatoire constate que le personnel sera engagé en contrat à durée indéterminée. Par ailleurs, le personnel engagé sera qualifié : architectes d'intérieur, magasiniers-vendeurs, employés pour le suivi administratif...

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

### 4. La contribution à une mobilité durable

#### - *La mobilité durable*

Le projet s'implante le long de la N4 reliant Namur à la province du Luxembourg. Il est particulièrement bien accessible en voiture mais également à pied et en transports en commun.

L'audition du demandeur a permis de comprendre que le projet générerait 3 différents flux de mobilité :

- ✓ le déplacement des employés dont l'impact est mineur ;
- ✓ le déplacement des professionnels qui se rendront au self-service majoritairement en voiture à des horaires variables ;
- ✓ le déplacement des clients particuliers qui se rendront au showroom essentiellement les mercredis après-midi et les samedis. De par la nature des biens en vente, ils viendront probablement sur le site en voiture.

Ces flux ne devraient donc pas accroître les difficultés de circulation déjà observées dans la zone aux heures de pointe.

Le parking est suffisamment développé pour accueillir ces deux clientèles différentes.

Au vu de ses éléments, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est rencontré.

#### - *L'accessibilité sans charge spécifique*

L'Observatoire constate qu'aucun aménagement public n'est nécessaire pour la réalisation du projet. Par conséquent, il estime que ce sous-critère est rencontré.

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables. Il émet donc une évaluation globale positive.

### 4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur le projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale de deux cellules au sein d'un ensemble commercial à Erpent (Namur).



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce