

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.156

JH

Le 6 juillet 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré relatif à la transformation d'un cinéma en commerces et logements à Namur

Modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet : Transformation d'un immeuble existant (ancien cinéma de 8 salles) afin d'y créer deux commerces (SCN de 2.560 m²) et 12 appartements (10 logements 2 chambres et 2 logements 3 chambres). Le projet se situe au centre de la Ville de Namur. La façade du bâtiment ainsi que quelques murs intérieurs et l'étage – 1 ne seront pas démolis. Les étages – 2 et + 4 seront ajoutés.

Localisation : Rue de fer, 40 5000 Namur, Province de Namur.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au SRDC : Le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants légers. Dans ce cadre, Namur a le statut de centre de son bassin de consommation composé de 30 communes pour les achats semi-courants légers. Le sous-bassin de Namur pour ce type d'achat comporte 14 communes. Le SRDC classe Namur centre comme nodule de type « centre principal d'agglomération ».

Demandeur : S.P.R.L. Sogefibel

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours des implantations commerciales

Référence légale : Article 48, § 4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015 et article 25, §4, de 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 et du Livre 1er du Code de l'environnement.

Date de réception du dossier : 17 juin 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 16 août 2016

Autorité compétente : Commission de recours des implantations commerciales

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 les articles 26 et 21 de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours 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 relatif à la transformation d'un cinéma en commerces (SCN de 2.560 m²) et logements transmise par la Commission de recours des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 17 juin 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 juillet 2016 afin d'examiner le projet ;

Considérant que le projet consiste à transformer un immeuble existant (ancien cinéma de 8 salles) afin d'y créer 2 commerces (SCN de 2.560 m²) et 12 appartements (10 logements 2 chambres et 2 logements 3 chambres) ;

Considérant que le projet se situe au centre de la Ville de Namur ; que le Schéma Régional de Développement Commercial le classe comme nodule de type « centre principal d'agglomération » pour l'agglomération de Namur ;

Considérant en outre que le projet est concerné par un Schéma de structure communal et qu'il se situe en centre urbain A+ ;

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 :**

Considérant que le fonctionnaire des implantations commerciale et le fonctionnaire délégué ont refusé une modification importante de la nature de l'activité commerciale ; que le demadeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours des implantations commerciales à l'encontre du permis délivré ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences (cf. articles 21 et 26 de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande réalisée en première instance, l'Observatoire du commerce a émis l'avis suivant sur le projet :

« 1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet. Il apprécie le développement de la mixité des fonctions au sein du bâtiment (commerces et appartements) ainsi que la localisation dans le centre-ville de Namur. Il constate que le projet respecte les recommandations générales du SRDC ainsi que les options et recommandations du SSC relatives au commerce. Il ressort notamment des options du SSC que les nodules commerciaux de centre urbain sont axés principalement sur l'équipement de la personne et que cette offre est complétée par du commerce de loisir.

L'Observatoire du commerce conclut que le projet constitue une opportunité pour le centre-ville de Namur et qu'il permettra d'en renforcer la polarité.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

D'une manière générale, il ressort du schéma de structure communal de Namur que le commerce namurois repose sur une dualité. Il indique que les deux nodules commerciaux du centre urbain (Corbeille et Jambes-centre) sont axés principalement sur l'équipement de la personne (vêtements, chaussures, ...). Au sein de la Corbeille, cette offre est complétée par le commerce de loisirs, les magasins à rayons multiples et l'entretien de la personne (cosmétique). A Jambes-centre, on constate une offre alimentaire plus importante.

Le projet prévoit une offre d'achats de type semi-courant léger axée sur l'équipement de la personne (textile, soins personnels) et les loisirs. Il s'inscrit dans la philosophie préconisée par le SSC dont l'objectif est de maintenir la dualité commerciale existante (« commerce central jouant davantage le rôle de « funshopping » et commerce périphérique davantage orienté vers le « runshopping »). Selon le SSC, « ces spécificités permettent au centre-ville de conserver son identité et son attractivité tandis que les nodules extérieurs couvrent davantage les besoins de base notamment alimentaires dans les quartiers. Cette complémentarité et cette fragilité (...) qui font la force du commerce namurois, sont par conséquent à préserver. Ainsi, la Ville de Namur ne souhaite pas renforcer l'équipement de la personne en-dehors des nodules de Namur, pas plus que de créer de nouveaux nodules périphériques qui viendraient mettre à mal les nodules existants. Au contraire la priorité est au renforcement des spécificités des nodules actuels. (...). Ainsi, les nodules des quartiers urbains demeureront, en importance, toujours secondaires par rapport au centre urbain ».

- Favoriser la mixité commerciale

Le projet propose une offre d'achats semi-courants légers axée sur l'équipement de la personne et le loisir. Il n'est pas de nature à se substituer à un établissement de commerce de détail existant, les lieux étant actuellement occupés par un cinéma. En outre, l'offre envisagée dans le cadre du projet s'inscrit dans le tissu commercial qui caractérise le centre-ville de Namur et que la commune souhaite maintenir (cf. supra).

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré car le projet s'insère en cohérence dans le tissu commercial caractérisant la commune et tel que décrit par le SSC (cf. supra).

2. La protection de l'environnement urbain

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

L'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre favorablement ce sous-critère. Le projet renforce la mixité des fonctions urbaines dans la mesure où, outre de développement de surfaces commerciales, il prévoit la création de douze appartements de qualité en plein centre-ville.

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

Le bâtiment concerné par la demande présente une qualité architecturale certaine. La façade avant visible à partir de l'espace-rue sera conservée. Les interventions plus lourdes nécessaires à la création des logements sont prévues à l'arrière du bien et dans le respect des gabarits voisins existants. Le projet s'inscrit par ailleurs dans le modèle urbain préconisé par la ville de Namur au travers de son schéma de structure communal (cf. supra).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime qu'il est satisfait à ce sous-critère.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du formulaire de demande de permis d'implantation commerciale que le nombre d'emplois estimé, pour les deux surfaces commerciales, est de 44 équivalents temps-pleins et de 30 temps partiels. Il ressort de l'audition que ce chiffre a été obtenu sur la base d'un rapport entre le type d'offre proposé et la surface commerciale (m²). L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du formulaire LOGIC qui a été transmis à l'Observatoire du commerce que les futurs occupants veilleront à assurer des emplois durables et de qualité. Par ailleurs, la rénovation interne proposée assurera un cadre de travail confortable et respectueux des normes d'hygiène et de sécurité. Le projet tend donc à respecter ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet est situé dans le centre-ville de Namur et, plus spécifiquement, dans la rue de Fer qui constitue l'artère commerciale principale.

La proximité d'un commerce par rapport à l'habitat consiste en un des éléments permettant de vérifier si le sous-critère de mobilité durable est rencontré. L'Observatoire du commerce estime que tel est le cas en l'espèce puisque le projet lui-même comporte des logements. Par ailleurs, il s'implante en zone d'habitat au plan de secteur.

En outre, le site est desservi par de nombreux arrêts bus. Il est situé à proximité de la gare. Il est également accessible en voiture et localisé à proximité de parkings publics. Tous ces éléments indiquent que les commerces projetés seront aisément accessibles par des modes de transports alternatifs à la voiture.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le sous-critère mobilité durable est pleinement rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Aucun aménagement spécifique n'est prévu dans la mesure où toutes les infrastructures nécessaires à l'accessibilité du projet sont existantes (voiries, parkings publics et accès en transports en commun). L'Observatoire du commerce signale que la création de stationnement spécifique pour les projets n'est pas indispensable dans la mesure où la localisation du projet permet un mode de vie sans voiture et que, en outre, il y a une offre suffisante en termes de stationnement (éventuellement par le biais de la location).

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre favorablement les 4 critères de délivrance du volet « implantation commerciale » de la demande de permis intégré. Il émet donc une évaluation globale positive.

4. Conclusion

Favorable en ce qui concerne l'ensemble des éléments à examiner (opportunité, critères et évaluation globale), l'Observatoire du commerce émet un avis favorable sur la transformation d'un cinéma en commerces et en logements au centre-ville de Namur ».

Considérant que, dans la mesure où aucun élément nouveau n'a été apporté depuis que cet avis a été rendu ;

Considérant que les motifs du refus semblent plutôt ressortir de problèmes d'ordre urbanistiques ; que le recours formé ne donne pas d'arguments socio-économiques nouveaux, l'Observatoire du commerce ne voit pas en quoi il saurait émettre un avis différent ; que, dès lors, il réitère la position émise précédemment et reproduite ci-dessus.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce