

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.262 SH/CRi Le 22 novembre 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un établissement de commerce de détail à Namur

Régularisation de l'extension (380 m² SCN) d'un Carrefour Market-Champion

Brève description du projet

Projet:

Un permis intégré est sollicité :

- volet commercial: régularisation de l'extension de la SCN (380 m²) d'un magasin alimentaire. Une SCN de 1.250m² a été autorisée. Elle a été portée à 1.630 m² sans autorisation. Il n'y a pas de modification importante de la nature de l'activité commerciale;
- volet urbanisme: un permis d'urbanisme pour l'extension de la surface de vente a été octroyé par le fonctionnaire délégué le 26 février 2013. Ce permis a été prorogé pour une durée d'un an le 16 février 2015. Les travaux sont en cours de réalisation. Ainsi, l'extension de la SCN n'entraîne pas la réalisation de travaux, ceux-ci ont déjà été autorisés par permis d'urbanisme. Les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dans le cadre de la présente demande ont pour objet la création d'un local sprinklage et l'ajout de 6 citernes servant de réserve d'eau (volume total de 120 m³) dans la surface commerciale existante.

<u>Localisation : Chaussée de Marche, 860 5100 Nannine (Namur) - Province de Namur</u>

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte.

<u>Situation au SRDC</u>: Le projet se situe dans le nodule commercial de Erpent-Nannine au SRDC

(nodule de soutien d'agglomération). Selon Logic, le projet se situe dans le nodule de Naninne (nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd). Une offre d'achats courants est envisagée. La commune de Namur se situe dans le bassin de consommation de Namur et en constitue le centre pour ce type

d'achats (7 communes, situation de forte sous-offre).

<u>Demandeur</u>: Piodis S.A.

Contexte de l'avis

Saisine: Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire déléqué

<u>Référence légale</u>: Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du 3 novembre 2016

<u>dossier</u> :

Échéance du délai de remise 1^{er} décembre 2016 d'avis :

<u>Autorité compétente</u> : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué (car

« 127 »)

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 ler 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 conclut ensuite par une évaluation globale;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la régularisation de l'extension d'un commerce de détail transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 3 novembre 2016;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 novembre 2016 afin d'examiner le projet; qu'une audition de deux représentants du bureau Géoconsulting a eu lieu ce même jour; que la Commune de Namur y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représentée;

Considérant que la demande vise à régulariser l'extension (SCN 380 m²) d'une surface commerciale alimentaire (SCN avant extension de 1.250 m²);

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre du projet; que, pour les achats courants, le projet fait partie du bassin de consommation de Namur (7 communes, situation de sous-offre communes selon le SRDC);

Considérant que la commune de Namur consiste en une des agglomérations reprises par le SRDC ; que celui-ci met en évidence les forces et faiblesse de cette agglomération ;

| 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 nationale 4 |
| Offre variée en termes d'enseignes, de natures 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 vacance même au sein des nodules secondaires | |

Réf. : OC/16/AV.262

Considérant que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour l'agglomération de Namur :

- « Le centre-ville pourrait accueillir un projet de renforcement si celui-ci est directement connecté avec le nodule central existant et calibré en fonction de la taille actuelle du centre principal (Namur-centre) ;
- Concentrer le développement futur de l'offre périphérique sur un unique point fort et stopper le développement anarchique le long de la nationale 4 » ;

Considérant que projet est repris dans le nodule de Erpent-Nannine au Schéma Régional de Développement Commercial, lequel est classé comme nodule de soutien d'agglomération; que par contre, selon le document Logic transmis à l'Observatoire du commerce, l'objet de la demande s'insère dans le nodule de Nannine (nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd); que le SRDC effectue des recommandations pour ces types de nodules;

Considérant que la commune de Namur dispose d'un schéma de structure communal entré en vigueur le 24 septembre 2012 ;

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; 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

Le projet vise à régulariser l'extension d'une surface commerciale alimentaire existante. Le volet urbanistique de la présente demande ne concerne pas la construction de l'extension, laquelle a été autorisée via un permis d'urbanisme antérieur au décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Les actes et travaux projetés dans le cadre de la demande sont plutôt en lien avec la problématique des incendies.

Il ressort de l'audition que l'instruction de la demande a pris plus de temps que prévu dans le timing du demandeur et que celui-ci a choisi d'exploiter le magasin avec l'extension de la SCN alors que celle-ci n'a pas été autorisée par permis d'implantation commercial. Même si le projet consiste en un agrandissement mineur de la SCN (380 m²), l'Observatoire du commerce estime que ce type de procédé est inacceptable.

L'Observatoire du commerce constate, quant au fond, que l'agrandissement sollicité présente une surface peu importante et qu'il ne présente dès lors pas d'impact commercial.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet.

Réf. : OC/16/AV.262

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

La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Selon le vade-mecum, les objectifs de ce sous-critère sont de :

- « favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd);
- maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »1.

Le projet vise à étendre une surface existante afin de proposer une plus large palette de produits alimentaires au consommateur. A l'échelle du nodule, le projet permet l'accroissement de la part des achats de type courant par le biais d'une extension peu significative.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du vade-mecum que les objectifs de ce sous-critère sont :

- « de promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour un certain type d'achat (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd);
- d'éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné »².

L'objet de la demande, qui concerne un commerce alimentaire, se situe dans le bassin de consommation de Namur. Le SRDC indique une situation de sous-offre pour ce type d'achat dans ledit bassin. L'extension sollicitée permet d'atténuer cette situation. Elle ne présente pas d'impact sur les autres types d'achats.

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

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le vade-mecum indique que « l'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâti, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat ».

Réf. : OC/16/AV.262 4/7

¹ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

² SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 83 – 84.

D'un point de vue factuel, le supermarché est situé au sein du parc d'activités de Nannine. Il y a également un quartier résidentiel à proximité. Quoi qu'il en soit, la fonction commerciale est existante, il s'aqit simplement d'étendre la SCN dans une proportion raisonnable.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

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

Le vade-mecum énonce que « l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.) »³. Il indique également que l'un des objectifs de ce sous-critère est « d'optimaliser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tout types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti »⁴.

Le bâtiment concerné par la demande se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. En vertu de l'article 30 du CWATUP, les activités de distribution sont admises dans ce type de zone. La Ville de Namur dispose également d'un schéma de structure communal. Le magasin se situe en zone d'activité économique mixte. Le schéma de structure indique qu'il n'est pas opportun de développer, dans les zones économiques, les activités commerciales destinées aux particuliers notamment de bien non encombrants courants. Tout en regrettant que l'on ai permis une telle implantation, l'Observatoire attire l'attention sur le fait que le magasin est existant et qu'il s'agit d'en régulariser l'extension.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas d'impact par rapport à ce souscritère.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que l'extension a permis l'engagement de 2 personnes à temps partiel.

L'Observatoire estime que l'objet de la demande respecte ce sous-critère.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le promoteur du site est attentif et veille de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation en matière de protection du consommateur par les enseignes présentes au sein du magasin.

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

Réf. : OC/16/AV.262

³ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

⁴ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.



4. La contribution à une mobilité durable

La mobilité durable

Le vade-mecum indique que « ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :

- favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;
- promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.

Dès lors, il s'agit de <u>ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat</u> ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. <u>Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat</u>. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture ».

Le dossier soutenant la demande indique que le site est accessible en vélo ainsi qu'en moyen de transport en commun (3 lignes de bus desservant la gare de Namur). Il est situé à proximité d'une petite zone résidentielle, laquelle est séparée du parc d'activités par une voie ferrée. La rencontre de ce sous-critère semble mitigée. Cependant, l'Observatoire souligne le fait que, d'une part, la majorité des chalands effectue ses achats alimentaires en voiture et que, d'autre part, le magasin est existant.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le vade-mecum indique que « trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement »⁵.

Ainsi que cela a été mentionné, le site est desservi des lignes de bus. En outre, la capacité de stationnement a été étendue de 97 à 107 places de parking mises à disposition des clients. Par ailleurs, le magasin bénéficie d'une bonne accessibilité en voiture puisque situé le long de la N4 qui effectue une liaison avec la E411. Enfin, le supermarché est existant, toutes les infrastructures liées à son accessibilité sont existantes. Aucun aménagement supplémentaire ne doit être prévu pour l'accessibilité au supermarché.

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

6/7

⁵ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.





3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce regrette la pratique qui consiste à exploiter avant l'obtention des autorisations requises en vertu de la législation. Il a cependant évalué le projet indépendamment de la politique du fait accompli.

Il estime, quant au fond, qu'aucun élément d'opportunité ne s'oppose en ce qui concerne l'extension demandée à l'endroit concerné, celle-ci étant peu importante. Il conclut également que, d'une manière générale, son analyse des critères de délivrance du volet commercial de la demande a conduit à une évaluation soit neutre soit favorable. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale **positive** du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un avis favorable pour la régularisation de l'extension (SCN de 380 m²) d'un supermarché à Namur.

Michèle Rouhart,

Présidente de l'Observatoire du commerce