AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.149
JH
Le 20 juin 2017

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un ensemble commercial « Erpent Ex-Eurocenter » à Namur

Projet de construction nouvelle d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet concerne la création par reconnaissance d'un ensemble commercial existant dans les faits et dont une des cellules connaît une modification importante de la nature de son assortiment commercial. L'ensemble commercial comprend 4 cellules :

- ✓ un magasin « Eurocenter » (avec autorisation) qui a été divisé en 2 cellules. La première est occupée par « Eggo » (495 m² de surface commerciale nette) et pour partie par « Kitchen Market ». Cette dernière surface compte être reprise par « Luxus », un commerce de chaussures (1.292 m² de surface commerciale nette) ;
- ✓ un magasin « Roi du Matelas » non couvert par une autorisation en raison de sa taille (390 m² de surface commerciale nette) ;
- ✓ un magasin « Plum'art » non couvert par une autorisation en raison de sa taille (331 m² de surface commerciale nette).

Localisation : Chaussée de Marche 44, Erpent, commune de Namur.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au Schéma Régional de Développement Commercial :

Le projet entre dans la catégorie des achats semi-courants légers et lourds. Dans ce cadre, Namur a le statut de centre de son bassin de consommation. Ce bassin de consommation présente une situation d'équilibre au niveau des achats semi-courants légers et une situation de sous-offre au niveau des achats semi-courants lourds. Au niveau de l'agglomération de Namur, Erpent est un nodule de soutien de l'agglomération.

Le Schéma Régional de Développement Commercial 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 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 vacances au sein des nodules secondaires	

Le Schéma Régional de Développement Commercial effectue les recommandations générales suivantes pour un nodule de soutien d'agglomération :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée) ➔ Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération	Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations

Le Schéma Régional de Développement Commercial effectue les recommandations 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.

Demandeur : Chaussures Maniet sa.

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015.

Date de réception du dossier : 17 mai 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 15 juillet 2017

Autorités compétentes : Fonctionnaire 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 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 d'implantation commerciale pour une création d'un ensemble commercial et la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule commerciale de cet ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Erpent transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 17 mai 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 juin 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition du représentant du demandeur a eu lieu ; que la commune de Namur a été invitée mais a demandé de l'excuser

Considérant que le projet consiste en la création par reconnaissance d'un ensemble commercial existant dans les faits ; qu'il consiste également en la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule pour y implanter un magasin d'enseigne « Luxus » d'une surface commerciale nette de 1.292 m² en lieu et place d'un magasin « Eurocenter » ;

Considérant que le projet se localise à Erpent, commune de Namur ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Namur au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le Schéma Régional de Développement Commercial précise encore que l'agglomération namuroise est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers ; que le Schéma Régional de Développement Commercial précise que le projet se localise dans le nodule commercial de « Erpent » reconnu comme nodule de soutien d'agglomération ;

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 quant à l'opportunité de création par reconnaissance d'un ensemble commercial à Erpent tel que visé par le projet. L'Observatoire du commerce constate que le complexe commercial existe dans les faits et est connu de l'ensemble des chalands pour être un ensemble proposant des biens pondéreux.

Par rapport à l'opportunité de la modification importante de la nature commerciale de la cellule convoitée par « Luxus », l'Observatoire du commerce y est défavorable. Bien que le projet permette la reconversion d'une cellule vide, l'Observatoire du commerce estime que ce projet ne respecte pas les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial et qu'il ne s'insère pas adéquatement dans la dynamique propre du modèle urbain de Namur. Par ailleurs, le projet aura manifestement un impact négatif sur la mobilité durable.

En vertu de l'article 8, §1er, alinéa 2 de l'AGW 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, il est prévu qu'à défaut d'unanimité, l'avis reproduise les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux. A cet égard, deux membres sont favorables quant à l'opportunité du projet relatif à la modification importante de la nature commerciale d'une cellule convoitée par « Luxus ». Ils estiment que le projet est cohérent avec les recommandations du Schéma de Développement Communal et qu'il permet d'éviter la création d'une friche commerciale le long d'une des portes d'entrée de la capitale wallonne.

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*

Concernant la création d'un ensemble commercial par reconnaissance tel que prévu par le projet, l'Observatoire du commerce estime que le complexe commercial permet de maintenir et protéger la mixité de l'offre commerciale tant au niveau du nodule d'Erpent que de l'agglomération namuroise. De ce fait, il considère ce sous-critère rencontré.

Par rapport à la modification de la nature de l'activité commerciale de la cellule convoitée par « Luxus », l'Observatoire du commerce considère que le projet permet de favoriser l'accès au marché à un nouveau prestataire à l'échelle du nodule commercial. En ce sens, la diversité commerciale d'Erpent sera enrichie. Toutefois, à l'échelle de l'agglomération namuroise, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas complémentaire avec l'offre commerciale de l'hypercentre. L'offre commerciale (chaussures) portée à hauteur de 1.292 m² de surface commerciale s'avère disproportionnée par rapport à l'ensemble de l'offre dans cette catégorie d'achat à Namur. L'Observatoire du commerce craint que la mixité du nodule commercial d'Erpent desserve celle du centre-ville avec ce projet. Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne rencontre pas totalement ce sous-critère.

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

L'ensemble commercial propose une offre commerciale dans le courant d'achat semi-courant lourd. Il dessert essentiellement l'agglomération namuroise et plus spécifiquement le centre-ville et sa périphérie sud. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que le bassin de

consommation de Namur est en situation de sous-offre pour les achats semi-courants lourds. Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet relatif à la création d'un ensemble commercial par reconnaissance permet de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour une offre en achat semi-courant lourd. Il contribue ainsi à éviter une situation extrême de sous-offre commerciale risquant d'engendrer un déséquilibre entre l'offre et la demande, notamment à l'échelle du bassin de consommation de Namur. Pour ce volet, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

Par rapport à la modification de la nature de l'activité commerciale de la cellule convoitée par « Luxus », le magasin projeté propose une offre commerciale dans le courant d'achat semi-courant léger. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que le bassin de consommation de Namur est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers. Passé ce constat, l'Observatoire du commerce remarque que le projet consiste à augmenter de 1.292 m² l'offre dans le domaine de la chaussure à Erpent. Il considère que cette augmentation de l'offre dans ce domaine risque de créer un déséquilibre à l'échelle de la ville de Namur. L'Observatoire du commerce craint que le nodule d'Erpent se retrouve en situation extrême de suroffre commerciale dans le courant d'achat semi-courant léger. Cette suroffre à Erpent risquerait d'entraîner une situation de forte sous-offre commerciale dans le même courant d'achat dans l'hypercentre de Namur. Dès lors, il estime que le projet visant à implanter un magasin « Luxus » à Erpent risque de créer une rupture d'approvisionnement de proximité pour les chalands du centre-ville. A cet égard, ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

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 au plan de secteur. Les activités de distribution peuvent y être autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
L'Observatoire du commerce constate que cet ensemble commercial existe dans les faits depuis de nombreuses années et est connu des chalands comme un lieu dédié aux activités de distribution. La composition urbanistique d'Erpent se caractérise par le développement de commerces, services, quelques habitations et petites activités économiques le long de la N4 d'une part et, d'autre part, le développement de quartiers résidentiels plus à l'écart de cet axe.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que l'ensemble commercial ne met pas en péril la destination principale de la zone et qu'il est compatible avec son voisinage immédiat. Dès lors, 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*

L'Observatoire du commerce constate que le projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale de la cellule convoitée par « Luxus » ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement de Namur et ce, malgré la réaffectation d'une cellule vide.
En effet, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne respecte pas certaines recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial. Ainsi, le fait de développer une offre commerciale en équipement de la personne le long de la nationale 4 est contraire à la recommandation de *« stopper le développement anarchique le long de la nationale 4 »*. L'Observatoire du commerce considère qu'il n'est pas cohérent de développer une offre commerciale en équipement de la personne dans un ensemble commercial dont l'identité est clairement orientée vers une offre commerciale en équipement semi-courant lourd. Par ailleurs, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne se

développe pas de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération comme expliqué précédemment.

La commune de Namur a élaboré un Schéma de développement communal (ancien schéma de structure communal). Ce dernier précise que le projet se développe en zone de classe A *« Partie centrale des quartiers urbains »*. Le Schéma explique clairement que les *« activités commerciales destinées aux particuliers de bien non-encombrants semi-courants (bien liés à l'habillement et à l'équipement de la maison notamment) se localisent de préférence dans le centre urbain. Le cas échéant, ces activités peuvent se localiser dans ou à proximité immédiate d'un noyau de vie des quartiers urbains (classe A) pour autant :*

- ✓ *qu'elles s'y localisent dans une logique de diversification de l'offre commerciale ;*
- ✓ *qu'elles démontrent que ce choix de localisation ne porte pas atteinte à l'attractivité et la viabilité d'activités vendant les mêmes biens dans le centre urbain, plus particulièrement dans le secteur de la maroquinerie, de la vente de vêtements et d'articles de modes et de bijouterie ;*
- ✓ *que l'implantation ne s'envisage pas sous la forme d'un centre commercial généraliste ou thématique.*

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne respecte pas les conditions énumérées ci-dessus. Le projet risque clairement de porter atteinte à l'attractivité et la viabilité de commerces vendant les mêmes biens dans l'hypercentre. Par ailleurs, comme expliqué au niveau de la mixité commerciale, le projet ne s'implante pas dans une logique de diversification de l'offre commerciale à l'échelle de la commune.

De plus, l'Observatoire du commerce constate que la ville de Namur a décidé de mettre en place un moratoire sur le développement commercial le long de la nationale 4. Plus précisément, les autorités communales précisent ce qui suit : *« En cohérence avec le Schéma de structure, le Schéma d'attractivité commerciale en cours d'étude et la politique visant à renforcer le commerce en centre-ville et limiter la création de pôles d'attraction commerciale préjudiciables en couronne extérieure, il apparaît judicieux de suspendre temporairement tout type de développement commercial sur la N4-chaussée de Marche, et ce, afin d'éviter sur cet axe un développement que nous avons justement voulu combattre jusqu'alors »*. L'Observatoire du commerce constate que l'orientation suivie par les autorités communales en matière de développement commercial est cohérente avec les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial et les renforce.

Au vu des remarques précédentes, l'Observatoire estime que le projet ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement et qu'il présente un risque de déstructuration de l'appareil commercial de Namur. Il considère donc que ce sous-critère n'est pas rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet n'aura aucun impact par rapport aux magasins « Plum'art », « Roi du Matelas » et « Eggo » puisqu'ils sont déjà exploités. Il est précisé que l'enseigne « Plum'art » compte recourir autant que possible à des prestataires et fournisseurs locaux ce en quoi l'Observatoire du commerce souscrit.

Par la reprise de la surface « Kitchen Market », le magasin « Luxus » compte réemployer une partie importante du personnel menacé sur le site. Il est fait mention de 6 équivalent temps-plein et 8 temps partiels. L'Observatoire du commerce apprécie que le demandeur fasse la démarche de réemployer une partie du personnel menacé par la fermeture de « Kitchen Market ».

Dans ces conditions, ce sous-critère est rencontré.

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

D'une manière générale, l'Observatoire du commerce apprend que le personnel sera engagé sous la commission paritaire 311 des grandes entreprises de vente au détail. Au niveau de la durabilité de l'emploi, l'Observatoire du commerce estime que le projet dans son ensemble est assuré par des enseignes ayant une optique de développement à long terme.

Dans ces conditions, ce sous-critère est rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet se localise le long de la nationale 4 à Erpent. De manière générale, l'Observatoire du commerce constate que le projet est correctement accessible en transport en commun.
Toutefois, le représentant du demandeur a expliqué que le magasin projeté « Luxus » répondait au concept de « run shopping ». Ce concept est contraire au principe d'une mobilité durable dans la mesure où il génère des déplacements automobiles. Par ailleurs, la modification de la nature commerciale de la cellule convoitée par « Luxus » (semi-courant lourd vers du semi-courant léger) augmentera la charge de trafic déjà très importante sur la nationale 4. De plus, l'identité du complexe commerciale sera plus mixte que précédemment (uniquement du semi-courant lourd) ce qui aura pour conséquence d'attirer davantage de chalands.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne contribue pas à une mobilité durable et considère dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

L'Observatoire constate que le projet présente une bonne accessibilité automobile et est par ailleurs desservi par plusieurs lignes de bus. Le parking annoncé semble suffisant au regard du type de commerces proposés. Enfin, il apparaît que l'accessibilité au projet ne requiert aucun aménagement supplémentaire.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

En ce qui concerne la création d'un ensemble commercial par reconnaissance, l'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables.

En ce qui concerne la modification importante de la nature de l'activité commerciale de la cellule convoitée par « Luxus », l'Observatoire du commerce estime que le critère *« La politique sociale »* est favorable. Il juge que les 3 autres critères de délivrance ne sont pas favorables. En effet, le projet risque de déstructurer la mixité commerciale de l'agglomération namuroise dans la catégorie d'achat d'équipement de la personne – chaussure. Il n'est par ailleurs pas complémentaire avec l'offre commerciale de l'hypercentre et ne répond pas aux recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial et du Schéma de développement communal de Namur. Enfin, ce projet est de nature à encourager le recours à la voiture pour accéder à l'ensemble commercial.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale :

- ✓ positive du projet de création de l'ensemble commercial au regard des 4 critères ;
- ✓ négative du projet d'implantation du magasin « Luxus » au regard des 4 critères.

Avis de minorité

Deux membres émettent une évaluation globale positive au regard des 4 critères pour les deux volets du projet. Ils estiment que le projet d'implantation commerciale « Luxus » permet de combler une grande cellule vide au sein d'un ensemble commercial déjà construit et situé le long d'une des grandes pénétrantes urbaines de Namur. Le projet ne constitue pas, selon eux, en un développement anarchique le long de la nationale 4 puisque le projet s'implante dans un bâtiment déjà construit et à vocation commerciale. Par ailleurs, ils considèrent que le projet est conforme aux conditions reprises dans le schéma de développement communal. En effet, le projet, reposant sur le concept de « run shopping » est complémentaire à l'offre commerciale de l'hypercentre, offre reposant sur le « fun shopping ». La clientèle visée par le projet n'est pas la même que celle du centre-ville. Enfin, en termes de mobilité, ils rappellent que le projet s'implante dans le quartier urbain d'Erpent à proximité immédiate d'habitations favorisant de ce fait les déplacements piétons.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la création d'un ensemble commercial à Erpent.

Par contre, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur l'implantation d'un magasin « Luxus » au sein de l'ensemble commercial à Erpent.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce