

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.301  
 JH/CRi  
 Le 4 octobre 2017

## Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à Namur

Projet de modification importante de la nature commerciale d'une cellule d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Brève description du projet

Projet :

Le projet vise la création d'un ensemble commercial par l'implantation de deux ateliers de fabrications de portes et châssis et de système de chauffage sur mesure ainsi que les halls d'exposition qui les accompagnent et d'un showroom de cuisines de marque Ixina. Le projet vise également le placement d'un totem avec enseigne. L'ensemble commercial projeté aura une surface commerciale projetée de 1.172 m<sup>2</sup> net.

Localisation : Chaussée de Marche au n°844 à Naninne, commune de Namur.

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

Situation au SRDC :

Le projet est localisé dans la commune de Namur. Cette commune est reprise dans l'agglomération namuroise au SRDC, lequel met en évidence les forces et faiblesses 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	

Le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour l'agglomération namuroise :

- « 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 ».*

Le projet est localisé dans le nodule de Naninne qui est classé comme nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd par le SRDC.

Le projet prévoit des achats de type semi-courant lourd, la commune de Namur se situe dans le bassin de consommation de Namur pour ce type d'achats (situation de sous-offre).

Demandeur : Aubimmo sa

### **Contexte de l'avis**

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales.

Référence légale : Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.

Date de réception du dossier : 18 septembre 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 20 octobre 2017

Autorités compétentes : Commission de recours sur les 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 1er du Code de l'environnement ; les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégré 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 l'implantation d'un ensemble commercial composé de 3 cellules à Namur transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 18 septembre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 octobre 2017 afin d'examiner le projet en première instance ; 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 l'implantation de 3 magasins dans un ensemble commercial actuellement vide ; que la surface commerciale nette projetée du projet est de 1.172 m<sup>2</sup> ; que la nature commerciale du projet est du semi-courant lourd ;

Considérant que le projet se localise à 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 le bassin de consommation de Namur est en situation de sous-offre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial de Naninne, nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ;

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 demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision des fonctionnaires des implantations commerciales et délégué refusant le permis intégré ; 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 42, §4, 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 en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis l'avis suivant :

### **1. Examen au regard de l'opportunité générale**

Le projet vise la création d'un ensemble commercial par l'implantation de deux ateliers de fabrications de portes et châssis et de système de chauffage sur mesure ainsi que les halls d'exposition qui les accompagnent et d'un showroom de cuisines de marque Ixina.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale d'implanter un ensemble commercial tel que visé par le projet. Il met en évidence le fait que l'offre commerciale proposée est cohérente avec la spécialisation du nodule commercial et permet de répondre à un manque d'offre dans le domaine. Le projet vise par ailleurs à la réoccupation d'un bâtiment vide. Par ailleurs, le projet est clairement mixte entre une fonction commerciale et industrielle (ateliers de fabrication de portes, châssis et système de chauffage) pour deux des trois cellules.

## 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

L'Observatoire du commerce estime que le projet est complémentaire avec l'offre commerciale du centre-ville de Namur. Il propose ainsi l'implantation de 3 cellules qui permettent de diversifier l'offre commerciale dans leur courant d'achat.

L'Observatoire du commerce souligne par ailleurs que l'offre commerciale des 3 cellules projetées (châssis, chauffage et cuisine) est complémentaire et plus que probablement profitable pour les chalands de l'agglomération namuroise.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que le projet tend à favoriser la mixité commerciale non seulement au sein du nodule commercial de Naninne mais surtout de l'agglomération de Namur. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet dessert principalement l'agglomération namuroise. Il respecte le principe du regroupement des commerces et ne crée pas de nouveau nodule commercial puisqu'il s'intègre dans un nodule existant. A ce titre, le projet répond aux exigences du Schéma régional de développement commercial. Par ailleurs, le Schéma en question précise que l'agglomération namuroise est en situation de sous-offre commerciale pour les achats semi-courants lourds. Dès lors, le projet vise notamment à répondre à ce constat.

L'Observatoire estime que le projet sera bénéfique pour tous les chalands et ne devrait dès lors pas entraîner de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. L'Observatoire du commerce considère donc que ce sous-critère est 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'activité économique industrielle au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone n'est pas conforme à la réglementation en vigueur. Toutefois, le projet est clairement mixte entre une fonction commerciale et industrielle (ateliers de fabrication de portes, châssis et système de chauffage) pour deux des trois cellules.

De plus, suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne peut être pénalisé par la chronologie des modifications législatives de la police administrative du commerce. En effet, le demandeur a obtenu un permis d'urbanisme le 23 décembre 2013 indiquant que le bien est situé en zone d'activité économique industrielle et qu'à ce titre le bâtiment ne pouvait pas accueillir de commerce de détail. A ce moment de la procédure, le projet relève de l'implantation de 3 PME dont un showroom de cuisine ne constituant pas des commerces de détail au sens de la loi du 13 août 2004, en vigueur lors de la délivrance du permis d'urbanisme. Le projet est donc conforme au permis d'urbanisme octroyé.

Le 15 mai 2015, le demandeur signe un bail commercial pour la cellule dédiée à Ixina. Ensuite, ce n'est que le 17 février 2016 qu'une circulaire ministérielle a fait rentrer les showrooms de cuisine dans le

champ d'application du décret du 15 février 2015. Ainsi, par cette circulaire ministérielle, l'espace dédié à Ixina ne devenait plus cohérent d'un point de vue urbanistique puisque devenu commerce de détail. Afin de se conformer aux exigences planologiques, l'Observatoire du commerce comprend que le demandeur va introduire une dérogation pour une modification de destination dans un bâtiment autorisé pour l'implantation du magasin Ixina (article D. IV.6 du CoDT et article R. IV.4-1.°). Au vu de ce qui précède, l'Observatoire estime que le demandeur a respecté la législation en vigueur au moment où il a entrepris son projet, que toutes ses démarches ont été réalisées de bonne foi et qu'il est malheureusement victime de la chronologie des changements de législation et de l'interprétation de la notion de vente de détail en ce qui concerne les cuisinistes.

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans un bâtiment existant qui était vide. Il permet dès lors de lui rendre une fonction commerciale et d'artisanat. Concernant les magasins de châssis et de chauffage, il apparaît qu'il s'agit d'une nouvelle implantation. Pour Ixina par contre, le projet relève d'une relocalisation de l'activité. Suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce apprend que la cellule précédemment occupée par Ixina est déjà réoccupée et s'en félicite. Par conséquent, l'Observatoire considère que le projet présente des bénéfices en termes d'équilibre sur les fonctions urbaines. Il ne devrait dès lors pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

L'Observatoire du commerce considère dès lors 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

L'Observatoire du commerce considère que le projet est cohérent avec les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial dans la mesure où il permet de conserver la spécialisation du nodule de Naninne en équipement semi-courant lourd.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne relève pas d'un développement anarchique le long de la nationale 4. Il permet au contraire de donner une force et une cohérence à cet ensemble commercial en proposant des commerces particulièrement complémentaires dans le domaine de l'aménagement de logements résidentiels.

Le schéma de développement communal de Namur confirme la destination du plan de secteur (zone d'activité économique industrielle) et définit une stratégie d'accompagnement du développement économique du territoire. Ainsi, les activités commerciales de biens encombrants, de biens à destination des professionnels et les activités de production de biens matériels générant des flux importants se localisent, de préférence, le long des voies structurantes, des voies principales et voies de liaison inter quartiers, telles que définies dans la hiérarchie du réseau, à l'exclusion du centre urbain. A cet égard, l'Observatoire du commerce considère que le projet est cohérent par rapport aux recommandations du schéma de développement communal de Namur.

Enfin, l'Observatoire du commerce constate que des surfaces commerciales d'une typologie similaire au projet examiné se présentent le long de la nationale 4. Il estime encore que le complexe commercial projeté est parfaitement complémentaire avec les fonctions commerciales du centre-ville de Namur.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet permet de rencontrer ce sous-critère.

### **3. La politique sociale**

- La densité d'emploi

Le projet prévoit l'embauche de 12 personnes à temps plein et 5 personnes à temps partiels. L'Observatoire du commerce se réjouit de ses engagements et estime donc que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

D'une manière générale, l'Observatoire constate que l'emploi envisagé devrait être pérenne. Par ailleurs, l'Observatoire du commerce apprécie qu'une majorité d'emploi soit à temps plein.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

### **4. La contribution à une mobilité durable**

- La mobilité durable

Au vu de la nature commerciale du projet, l'Observatoire du commerce estime que la majorité des chalands se déplaceront en voiture pour l'achat de biens pondéreux. Paradoxalement, le projet s'intègre dans une dynamique de mobilité plus durable puisqu'il se localise précisément dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd dont l'une des caractéristiques est la mauvaise accessibilité en transport en commun et mode doux, raison pour laquelle les recommandations visent à conserver la spécialisation en équipement semi-courant lourd dès lors que ce type d'équipement appelle généralement des déplacements en voiture.

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

- L'accessibilité sans charge spécifique

En termes d'accessibilité, l'Observatoire du commerce constate que le projet est bien maîtrisé. Il est facilement accessible en voiture et propose un parking suffisamment dimensionné pour les clients.

Par ailleurs, le projet ne générera pas de surcharge pour la collectivité. Dans ces conditions et au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

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

L'Observatoire du commerce estime que les quatre critères de délivrance sont favorables. Globalement, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive du projet au regard des critères de délivrance.

### 4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'implantation d'un ensemble commercial à Naninne, commune de Namur.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce