

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.93
SH/CRi
Le 3 mai 2017

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature des activités de commerce de détail et la régularisation d'un ensemble commercial à Namur

Brève description du projet

Projet : la demande comprend plusieurs volets. Il s'agit :

- d'exploiter un magasin PlumArt (articles de literie) sur une SCN de 655 m². La surface a été autorisée pour un magasin Euro center (SCN 746 m² : 224 m² en semi-courant léger et 522 m² en semi courant-lourd) devenu Kitchen Market. La nouvelle enseigne réduira de 91 m² la surface allouée dans la dernière autorisation socio-économique pour le magasin Euro center. La cellule s'inscrit dans un ensemble commercial affecté à de l'équipement de la maison et de la personne ;
- régulariser l'extension d'un magasin Eggo (+ 399 m² → SCN totale = 599 m²) par rapport à la surface initialement allouée ;
- trois cellules (Club, Mondial Textiles, Toby vins) présentent un lien de fait (accès), il faut les intégrer dans l'ensemble. Ces trois cellules ne disposent pas d'autorisation puisque leur SCN individuelle est en dessous du plancher des 400 m². La SCN des trois cellules est de 752 m².

Localisation : Chaussée de Louvain, 250 5004 Namur (Province de Namur)

Situation au plan de secteur : zone d'habitat et zone de parc

Situation au SRDC : Agglomération de Namur, nodule de Bouge (nodule de soutien d'agglomération). Le projet prévoit des achats de type semi-courant léger, la commune de Namur se situe dans le bassin de consommation de Namur pour ce type d'achats (situation d'équilibre). Il envisage aussi des achats semi-courants lourds, la commune de Namur se situe dans le bassin de consommation de Namur pour ce type d'achats (situation de sous-offre).

Demandeur : BDO Distribution

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Référence légale</u> :	Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	6 avril 2017
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	4 juin 2017
<u>Autorité compétente</u> :	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 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale 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 modification importante de la nature des activités de commerce de détail et la régularisation d'un ensemble commercial transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 6 avril 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 1^{er} avril 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Namur y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas présentée ;

Considérant que le projet comporte plusieurs volets ; que, en premier lieu, il s'agit d'implanter un magasin de literie PlumArt dans une cellule précédemment occupée par un Kitchen Market (ex Euro center) ; que, en second lieu, il s'agit de régulariser l'extension d'un magasin de cuisine Eggo (+ 399 m² pour une SCN totale de 599 m²) ; qu'il s'agit enfin de régulariser un ensemble commercial, plusieurs commerces (Club, Mondial Textile, Toby vins) présentant un lien de fait avec celui-ci ;

Considérant que l'objet de la demande se situe dans l'agglomération de Namur au SRDC ; que ledit SRDC met en évidence les forces et faiblesses de cette agglomération et qu'il effectue les recommandations suivantes à son égard :

- *« 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 le projet se situe dans un nodule commercial de Bouge qui est classé comme nodule de soutien d'agglomération au SRDC ; que le SRDC établit des recommandations pour ce type de nodule à savoir :

- *« 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 » ;*

Considérant qu'il ressort encore du SRDC que la commune de Namur se situe dans le bassin de consommation de Namur pour les achats semi-courants légers et semi-courants-lourds ; que ledit schéma indique que le bassin de Namur présente une situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et une situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que la commune de Namur dispose d'un schéma de structure communal adopté le 23 avril 2012 ; que le bien concerné par la demande est repris en zone de classe A « Partie centrale des quartiers urbains » ;

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

La demande sur laquelle l'Observatoire du commerce est amené à se prononcer comporte trois volets.

En premier lieu, elle vise à implanter un magasin de literie dans une cellule préalablement occupée par un Kitchen Market (ex Euro center). La SCN de ce magasin sera de 655 m². Il s'agit, en second lieu, de régulariser l'extension d'un magasin de cuisines et de placards sur mesure Eggo. L'agrandissement est de 399 m² et la surface commerciale nette totale est de 599 m².

L'Observatoire du commerce souligne le fait que la commune de Namur dispose d'un schéma de structure communal. Par ce document, les autorités communales entendent privilégier le commerce axé sur l'équipement de la personne en centre ville et les magasins proposant des biens encombrants en périphérie. Le schéma indique également qu'il n'est pas nécessaire de créer de nouveaux nodules. Les enseignes PlumArt et Eggo offrent un approvisionnement en équipement semi-courant lourd dans un nodule périphérique existant. En outre, le courant d'achat ne sera pas modifié, le semi-courant lourd étant maintenu voire renforcé puisque l'enseigne occupant la cellule convoitée par PlumArt proposait une part d'équipement semi-courant léger (224 m²). Le projet est donc, selon les membres, en adéquation avec les principes établis par le schéma de structure. Enfin, il ressort de l'audition que l'enseigne PlumArt dispose d'une implantation en centre ville, celle-ci étant amenée à évoluer vers un espace discount des articles proposés dans les magasins d'Erpent et de Bouge. L'Observatoire du commerce comprend le souhait du demandeur et adhère à la démarche, laquelle s'inscrit dans la philosophie de développement commercial de la commune.

En troisième lieu, la demande vise à régulariser en droit une situation de fait. En effet, trois cellules commerciales (Mondial Textiles, Clud, Toby vins) partagent des accès communs avec un ensemble commercial, ce qui implique, au regard du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, qu'elles doivent être considérées comme en faisant partie. Ces cellules présentent, de manière individuelle, une SCN inférieure au seuil impliquant la nécessité de solliciter un permis commercial. Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que ces commerces sont implantés à cet endroit depuis plusieurs années et qu'il s'agit simplement d'une mise en conformité de la situation de fait à la situation de droit sans qu'il y ait d'impacts commerciaux par rapport à la situation actuelle.

Enfin, l'Observatoire du commerce estime que l'objet de la demande ne compromet pas les recommandations qu'effectue le SRDC pour l'agglomération de Namur ainsi que pour les nodules de soutien d'agglomération.

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

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

Il respecte donc l'objectif de ce sous-critère qui consiste, entre autres, « à favoriser l'accès au marché à des nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variées et ce, parmi les différents types d'achat (courants, semi-courants légers ou semi-courants lourds) »¹.

La commune de Namur comporte plusieurs magasins de literie. Il ressort du dossier administratif que l'enseigne PlumArt propose des articles que l'on ne retrouve pas de manière spécialisée dans l'ensemble commercial ni dans les commerces voisins.

Les trois cellules à intégrer dans l'ensemble commercial sont en place depuis plusieurs années. Leur mise en conformité résulte de la demande de la modification importante des activités de commerce de détail

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le créneau dans lequel s'inscrit Mondial Textiles n'est pas encore représenté dans cette partie de l'agglomération. Le projet n'est dès lors pas susceptible d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité. En outre, il s'inscrit dans l'objectif de ce sous-critère que vise, notamment, « à promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous offre commerciale pour un certain type d'achat »².

Dans le cadre de la demande, PlumArt est la seule nouvelle enseigne à venir s'installer à l'endroit concerné. Les autres sont présentes depuis longtemps. Il ressort du dossier administratif que l'ensemble commercial est largement dédié à de l'équipement de la personne et de la maison (cf. pp. 20 et 29 du dossier). Le SRDC indique que le bassin de consommation pour les produits semi-courants lourds présente une situation de sous offre pour ce type d'achat.

L'Observatoire du commerce considère que le projet rencontre ce sous-critère.

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

² Idem.

2. La protection de l'environnement urbain

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

La demande porte sur des constructions existantes, une partie d'entre elles étant dédiée à du commerce. Il ne s'agit pas en l'espèce d'établir une nouvelle cellule commerciale mais essentiellement de mettre en conformité certains magasins par rapport à la notion d'ensemble commercial, d'étendre un commerce existant et de procéder à la modification importante de la nature des activités commerciales. Ainsi, la fonction commerciale est quasi identique, en matière de surface, à la situation existante. En d'autres termes, la demande n'est pas de nature à induire une surreprésentation de la fonction commerciale à l'endroit concerné dans la mesure où il présente une ampleur limitée.

Par ailleurs, le site est situé le long d'une route pénétrante vers Namur, dans un contexte urbanisé (habitations de types pavillonnaires notamment).

Selon l'Observatoire du commerce, le projet respecte ce sous-critère.

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

Ce sous-critère vise, selon le vade-mecum, « à garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique [et] à optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive du bâti »³. Le document précise également 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.) »⁴.

Le projet se situe en zone d'habitat et zone de parc au plan de secteur. L'Observatoire s'étonne de ce que la localisation en zone de parc soit totalement occultée dans le dossier administratif. Le représentant du demandeur admet ne pas connaître l'historique par rapport à cette question.

Par ailleurs, le SRDC effectue des recommandations en ce qui concerne l'agglomération de Namur ainsi que pour les nodules de soutien d'agglomération. L'Observatoire du commerce estime que le projet s'inscrit dans ces recommandations.

En outre, le projet se situe en partie en zone de classe A « Partie centrale des quartiers urbains » du schéma de structure communal de Namur adopté le 23 avril 2012. Le dossier reprend un extrait relatif aux centres urbains de classe A+. La volonté de la commune est de maintenir un centre ville fort, d'éviter de créer de nouveaux nodules périphériques, de faire en sorte que les nodules urbains demeurent secondaires. Dans les zones centrales des quartiers urbains (Classe A) activités commerciales de biens encombrants se localisent de préférence le long des voiries structurantes (...) à l'exclusion des zones de classe A+. En zone de Classe A, les activités commerciales de bien encombrants sont admises.

Pour ce qui a trait à Mondial Textile, Club et Toby vins, comme indiqué à plusieurs reprises, ces magasins existent depuis de nombreuses années. L'Observatoire du commerce n'entend pas les remettre en cause.

³ Idem.

⁴ SPW, *Op. cit.*, page 83

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que la reprise de la cellule par PlumArt permet d'éviter la perte de tous les emplois liés au départ du magasin Kitchen Market (ex Euro Center). L'enseigne emploiera 2 personnes à temps plein et 1 apprenti.

En outre, l'extension du magasin Eggo a permis de créer certains emplois. Ce magasin emploie entre 3 et 5 personnes à temps plein. Le magasin Club emploie entre 3 et 5 personnes. Les commerces Mondial Textile et Toby Vins emploient chacun entre 1 et 3 employés.

Il ressort des données figurant dans le formulaire Logic que 9 ETP seront créés ainsi qu'un emploi à temps partiel. Le demandeur précise dans sa demande que ces données sont à prendre avec précaution car elles ont été fondées sur des évaluations générales pour ce qui concerne les autres cellules commerciales de l'ensemble.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Les employés seront engagés sous la commission paritaire 311. Il ressort du dossier administratif que le personnel de PlumArt sera formé. Par ailleurs, l'enseigne connaît une expansion croissante ces dernières années (doublement du nombre d'implantations depuis cinq ans en Belgique et au Luxembourg) ce qui témoigne de la pérennité de l'entreprise. Les autres commerces concernés par la demande sont quant à eux exploités depuis de nombreuses années.

Le projet respecte, selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Selon le vade-mecum, « 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 [et] de 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 ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux »⁵.

Le projet s'insère à proximité d'habitations. Il est implanté le long d'un axe de pénétration en direction du centre de Namur et bénéficie d'une bonne accessibilité en voiture. Il y a des habitations implantées en ordre dispersé en second plan par rapport à la voirie. En outre, le dossier administratif (cf. p. 32) met en évidence les modes de transports alternatifs à la voiture nombreux à cet endroit (plusieurs lignes de bus, proximité de la gare de Namur, accessibilité piétons et cyclistes).

Au vu des éléments établis ci-dessus, le projet respecte ce sous-critère.

⁵ Vade-mecum, p. 86.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Les cellules commerciales concernées par la demande sont existantes. Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à une bonne accessibilité en voiture. Le formulaire Logic indique qu'il y a 150 places de parking.

Pour argumenter de ce sous critère, le dossier administratif énonce que « *le nombre de lignes de bus, leur fréquence et leur place dans le réseau a dès lors été adapté ces dernières années afin de proposer une offre très complète et qualitative.*

Le service de livraison mis en place par l'enseigne Plum'Art depuis ses entrepôts centraux permet de tirer le meilleur parti des aménagements de transport en commun. La clientèle peut en effet faire ses achats de literie en bus, à pied ou à vélo et se les faire livrer chez elle par la suite. L'impact de la demande sur les aménagements routiers existants est donc très négligeable.

Rappelons que ces commerces prennent place dans une cellule commerciale existante. Dans la mesure où aucun problème majeur d'accès n'est rencontré actuellement, il ne s'avère pas nécessaire de réaliser des aménagements dans le cadre de la présente demande. Ceux-ci peuvent en effet être mis en exploitation immédiatement dans l'état actuel de la situation ».

L'Observatoire du commerce estime que ces éléments sont pertinents pour justifier le respect du projet au regard de ce sous critère.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la législation relative aux implantations commerciales a émis une évaluation favorable du projet au regard de ceux-ci. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard de ce sous critère.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de la demande. Il a également émis une évaluation globale positive du projet. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne la mise en conformité de trois cellules commerciales par rapport à un ensemble commercial, l'extension d'un magasin Eggo et la modification importante de la nature des activités commerciales à Namur.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce