

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.203

SH/crj

Vos Réf. : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-  
0019/NAR094/COLIM

Le 8 mai 2018

## Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale impliquant la création d'un ensemble commercial à Namur (recours) Implantation d'un magasin de Chaussures « Lachapelle » à côté d'un magasin Bioplanet

### Breve description du projet

---

Projet : implantation d'un magasin de chaussures (Lachapelle) dans une partie d'un bâtiment préalablement occupé par un magasin alimentaire (Colruyt).

Localisation : rue du commandant Tilot, 39 5100 Jambes (Namur) Province de Namur

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

Situation au SRDC : le projet se situe dans l'agglomération de Namur et dans le nodule de Jambes (nodule de soutien d'agglomération). Des achats semi-courants légers sont envisagés, le projet se trouve dans le bassin de consommation de Namur pour ce type d'achats (23 communes) lequel est, selon le SRDC, en situation d'équilibre.

Situation au SDC : zone d'activité économique mixte

Situation au SOL : zone de constructions commerciales

Demandeur : Colim

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales

Référence légale : Article 101, § 4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 25 avril 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 29 mai 2018

Autorité compétente : 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 Ier du Code de l'environnement ; vu les articles 21 et 26 de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis d'implantation commerciale faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un magasin de chaussures dans un bâtiment existant entraînant la création d'un ensemble commercial transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 25 avril 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 mai 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que de deux représentants de la ville de Namur a eu lieu devant l'Observatoire du commerce lors de l'instruction de la demande en première instance ; que l'objet de la présente demande est identique en tout point ; que dans la mesure où le dossier n'a pas évolué, l'Observatoire estime disposer des éléments suffisants pour se prononcer et que dès lors, la tenue d'une nouvelle audition s'avère inutile ;

Considérant que la demande vise à implanter un magasin de chaussures « Lachapelle » dans un bâtiment existant ; que ce dernier était préalablement occupé par un Colruyt et qu'il a été réaffecté, pour partie, à un commerce alimentaire bio (Bioplanet d'une SCN de 630 m<sup>2</sup>) ; que la surface libre restante (619 m<sup>2</sup> de SCN) est convoitée par Lachapelle ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Namur ; que le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

Forces	Faiblesses
<p>Cohérence et équilibre global (spatial et structurel) de l'offre commerciale</p> <p>Dynamisme et attractivité du centre principal (hyper centre fort)</p> <p>Offre variée en termes d'enseignes, de natures et de standings</p> <p>Dynamique globale de la fonction commerciale marquée par de très faibles taux de vacance même au sein des nodules secondaires</p>	<p>Saturation possible de l'offre en termes de nodules de soutien d'agglomération vis-à-vis de la taille modeste du marché</p> <p>Développement déstructuré et sans vision de la nationale 4</p> <p>Manque de certains types d'équipements et de concepts</p>

Considérant que le SRDC 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 ».*

Considérant que le projet est situé dans le nodule de Jambes ; que celui-ci est classé comme nodule de soutien d'agglomération ; que le SRDC effectue une description ainsi que les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

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	<p>Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération</p> <p>Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations</p> <p>Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun</p> <p>Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations</p>

Considérant que des achats semi-courants légers sont prévus dans le cadre du projet ; que le projet se situe dans le bassin de consommation de Namur pour ce type d'achats (23 communes, situation d'équilibre selon le SRDC) ;

Considérant que la commune de Namur dispose d'un schéma de développement communal (schéma de structure communal entré en vigueur le 24 septembre 2012) ; que le projet se situe en zone d'activité économique mixte entouré d'un quartier en centre urbain Classe A+ ;

Considérant qu'un schéma d'orientation local (P.C.A. du 7 mars 1986) est d'application à l'endroit concerné par la demande ; que le projet est situé en zone de constructions commerciales ;

Considérant que le collège communal de Namur a refusé le permis en date du 22 mars 2018 ; que le demandeur a introduit un recours à l'encontre de ce refus auprès de la Commission de recours des implantations commerciales ; que cette dernière a saisi, pour avis l'Observatoire du commerce ; que ce dernier 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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours des implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

Lors de l'instruction de la demande en première instance, la commune de Namur avait décidé de solliciter l'avis de l'Observatoire du commerce. Ce dernier s'était positionné défavorablement (avec une note de minorité favorable d'un membre) sur la demande (nos réf. OC/18/AV.69). Le projet est en tout point identique à celui ayant fait l'objet du refus communal. L'Observatoire du commerce constate que le dossier de recours ne comporte pas d'éléments nouveaux significatifs de nature à modifier la position qu'il avait précédemment émise. Par conséquent, il réitère l'avis défavorable (avec note de minorité favorable) émis en première instance et repris en annexe.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce

## Annexe : Avis émis par l'Observatoire du commerce lors de l'examen du dossier du dossier en première instance (réf. OC/18/AV.69)

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

Le projet vise à implanter un magasin de chaussures d'une SCN de 619 m<sup>2</sup> dans un bâtiment existant qui est actuellement partiellement occupé par un Bioplanet (magasin d'aliments bio) d'une SCN de 630 m<sup>2</sup>. L'immeuble en question était auparavant occupé par un commerce alimentaire Colruyt qui s'était implanté à cet endroit en 1975 et qui a déménagé en 2015.

Il ressort de l'audition que la commune de Namur dispose d'une stratégie forte en matière de développement de commerce, son objectif étant de maintenir l'attractivité de son centre-ville et d'éviter la multiplication des polarités commerciales qui pourraient lui nuire. Cela se traduit notamment au travers du schéma de développement communal (2012) de Namur qui comprend des indications relatives aux commerces. Les représentants de la commune indiquent que la politique de développement commerciale a été affinée par le biais d'une étude réalisée par le Segefa très récemment, le commerce étant en mutation constante. Cette étude met évidence que le centre de Namur est sous « pression » notamment à cause du développement de la N4 et de Belgarde. Elle préconise d'éviter le développement de magasins d'achats relevant du semi-courant léger (textiles, chaussures, etc.) en dehors du lieu dit de « la corbeille » (rive gauche de Namur). A Jambes, l'avenue du bourgmestre Jean Materne constitue le point central du nodule en matière d'équipement de la personne. Le projet en est éloigné et la commune n'entend pas autoriser ce type de magasins à d'autres endroits du nodule.

L'Observatoire du commerce n'entend pas remettre en cause la politique développée par la commune de Namur à laquelle elle adhère. Il comprend la difficulté de mettre en place des mesures en vue de renforcer l'attractivité du centre-ville et d'éviter un éparpillement de la fonction commerciale. Il estime que la position de la ville de Namur est adéquate et cohérente. Il conclut que l'implantation d'un magasin de chaussures à l'endroit concerné n'est par pertinent.

Il ressort par ailleurs de l'audition que des contacts ont eu lieu entre les représentants du demandeur et les autorités communales préalablement au dépôt de la demande de permis et que, partant, ceux-ci étaient informés de la position de l'autorité compétente sur leur dossier.

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

#### Note de minorité :

Un membre ne partage pas ce point de vue. Il souligne le fait que le bâtiment commercial existe depuis plusieurs années et que le projet s'inscrit dans un contexte urbain dense dévolu à de l'habitat ainsi qu'à des bureaux. Par ailleurs, la configuration des lieux ainsi que les outils stratégiques mis en place limitent l'expansion de commerces à l'endroit concerné (périmètre commercial réduit). Il est favorable par rapport à 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

L'Observatoire du commerce n'est pas convaincu que le magasin Lachapelle contribuera au développement d'une offre commerciale variée. Il y a déjà une offre en matière de chaussures sur Jambes (ex. Chaussea). Par rapport à la mixité commerciale à l'échelle du nodule, l'Observatoire estime que l'impact sera vraisemblablement nul (ou presque).

L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que ce sous-critère n'est pas rencontré.

#### Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce estime qu'il n'est pas pertinent de contraindre les chalands à se déplacer systématiquement en centre-ville pour que ceux-ci achètent leurs chaussures. Il convient de proposer une offre visant à répondre au comportement de « run shopping » en matière de chaussures. En ce sens, ce membre considère que le projet favorise l'accès à un nouveau prestataire aidant un développement d'une offre plus variée.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le SRDC indique que le bassin de consommation de Namur présente une situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers. Le projet ne vise pas à combler une situation locale de sous-offre. A lui seul, il ne risque pas d'entraîner un risque important de déséquilibre susceptible d'engendrer un déséquilibre de l'offre et de la demande. Par contre, une multiplicité d'enseignes de ce type à l'endroit concerné pourrait annihiler les efforts que la commune réalise afin de soutenir un centre-ville fort. Il convient de souligner que le SRDC recommande, que les nodules de soutien d'agglomération soient développés de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération. Le projet ne contribue pas au respect de cette recommandation. Il ne convient dès lors pas, selon l'Observatoire du commerce, de permettre du semi-courant léger à l'endroit concerné.

L'Observatoire estime par conséquent que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

#### Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce considère qu'il n'y a pas de risque que l'offre en équipement de la personne se développe de manière anarchique à l'endroit concerné au vu du plan de secteur, du SDC et de la configuration des lieux.

### 2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est situé dans un contexte urbain dense. L'environnement bâti immédiat est marqué par la présence d'habitation et de bureaux. Il y a également des commerces (Delhaize Avenue Prince de Liège). A l'échelle du nodule, le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines.

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

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

Le projet est situé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Il est donc conforme à la destination de la zone. En outre, un schéma d'orientation local (PCA de 1986) précise que le bien est situé en zone de constructions commerciales. Il semblerait que ces documents (de 1986 et 1987 pour le plan de secteur) ont adapté la situation de droit avec la situation de fait, puisque la parcelle concernée a une vocation commerciale depuis 1975 (date d'implantation du Colruyt).

En outre, l'Observatoire relève que le SDC ainsi que le SOL admettent une fonction commerciale à l'endroit concerné. Il comprend que la commune n'interdit pas le développement de commerce à cet endroit. La ville ne souhaite pas qu'un magasin proposant des achats semi-courants légers (et notamment de l'équipement de la personne) s'implante à cet endroit. Par contre, il ressort de l'audition qu'elle n'est pas contre la venue d'un magasin alimentaire ou d'une enseigne proposant des biens encombrants. Les commerces sont donc admis mais à certaines conditions.

Il ressort de l'audition que la commune de Namur ne souhaite pas le développement d'une offre d'achats axée sur l'équipement semi-courant léger afin d'éviter un impact négatif sur la partie de la ville située en rive gauche de Namur (« La Corbeille »). Plusieurs projets sont menés afin d'éviter que le centre ne périclité. Dans ce sens, les représentants de la commune indiquent qu'il y a un projet de passerelle reliant Jambes à Namur en cours. Cet ouvrage rendra les échanges plus aisés entre Jambes et Namur centre. Il est donc important de regrouper les commerces relevant du courant d'achat semi-courant léger dans le centre ou à proximité. En ce qui concerne Jambes, la liaison s'effectuera à partir de l'avenue du Bourgmestre Jean Materne qui constitue le point central en matière d'offre d'achats semi-courants légers. Ainsi, la localisation du projet rue du commandant Tilot ne s'inscrit pas dans la stratégie communale de développement commercial. Cette localisation serait de nature à fragiliser le centre-ville. L'Observatoire n'aperçoit pas la synergie du projet par rapport au contexte (alimentaire).

L'Observatoire du commerce souligne le fait que le SRDC recommande que les nodules de soutien d'agglomération se développent de manière équilibrée avec le centre d'agglomération. La politique de développement commerciale menée par la ville s'inscrit dans cette logique (équilibre centre – nodule de Jambes en l'espèce). En outre, il ressort de l'audition que des projets sont en cours afin de développer des SCN importantes correspondant au souhait de Lachapelle mais mieux localisées par rapport aux desideratas de la commune.

Au vu de la politique communale namuroise en matière de localisation de commerce, le projet ne s'inscrit manifestement pas dans les projets locaux de développement.

L'Observatoire estime que ce sous-critère n'est pas rencontré et qu'il justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce estime que le projet, à lui seul, ne peut entraîner le déclin du centre-ville. Le développement commercial à l'endroit concerné (rue commandant Tilot) se limite au projet compte tenu du plan de secteur, du SDC et du SOL (périmètre réduit pour les activités commerciales). Il estime que ce sous-critère ne peut à lui seul remettre en cause le projet.

### 3. La politique sociale

#### - La densité d'emploi

Bioplanet occupe actuellement 15 employés, dont 12 à temps plein (Commissions paritaires 202 et 119 qui garantissent respect des conditions de travail et barèmes).

Lachapelle annonce la création de 5 nouveaux emplois, dont 3 temps pleins (commission paritaire 201). Il ressort du dossier administratif que la création de ces nouveaux emplois ne résulterait pas de glissement d'un établissement à l'autre dans l'aire de marché. Il seront exercés sous l'égide de la commission paritaire 201.

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

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

Il ressort du dossier administratif que les conventions conclues au sein des commissions paritaires seront respectées.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

### 4. La contribution à une mobilité durable

#### - La mobilité durable

Le projet se situe dans un contexte urbain dense. Il est facilement accessible par tous les moyens de transports : voiture, bus (10 lignes de bus à proximité dont le 80 reliant la gare de Namur et faisant le tour de Jambes) et à pied (cf. demande de permis – pp. 55). Il se situe à proximité d'habitat, de bureaux, de services, etc.

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

#### - L'accessibilité sans charge spécifique

Ainsi que cela a été mentionné, le projet est aisément accessible en voiture, en transport en commun et à pied. Par ailleurs, il y a un parking couvert d'une capacité de 96 emplacements, ce qui est suffisant selon l'Observatoire du commerce. Le projet s'inscrit dans un environnement urbain existant, le bâtiment dans lequel désire s'implanter Lachapelle étant lui-même déjà en place. Le magasin projeté ne nécessitera pas une intervention extérieure afin de garantir l'accessibilité ou la circulation.

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



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

L'Observatoire du commerce estime que le projet proposé n'est pas opportun à l'endroit concerné. Il a également évalué le projet au regard des critères de la délivrance du permis d'implantation établis par la réglementation wallonne. Il a conclu que les critères de protection du consommateur et de protection de l'environnement urbain n'étaient pas rencontrés (ce dernier justifiant à lui seul le refus de permis sollicité). L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale négative du projet au regard de ceux-ci.

#### Note de minorité :

Un membre a estimé que le critère de protection de l'environnement urbain ne pouvait à lui seul justifier le refus de permis. Le projet se situe dans un environnement urbain dense et non en périphérie. L'endroit présente essentiellement une vocation résidentielle ou de bureaux. Les potentialités en termes de développement du commerce se réduisent à l'échelle de la parcelle qui est concernée par le projet. Ce dernier ne va pas, à lui seul, impacter l'attractivité du centre-ville.

### 4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation globale négative 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 défavorable** pour l'implantation d'un magasin de chaussures (et la création de l'ensemble commercial qui en découle) à Jambes.

#### Note de minorité :

Un membre a évalué le projet de manière différente. Il a estimé que la demande était admissible à l'endroit concerné et que les critères de délivrance du PIC étaient respectés, ce qui a entraîné une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères. Il est donc favorable au projet.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce