

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.36 - SH/cr

Réf. DGO6 : DIC/NAR094/PI/CFN/GPR/2017-0296

Réf. DGO4 : 4/PIC/2017/25

Réf. commune : DUA/AJA/AT PIC/BOU/623/2017

Le 6 février 2018

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un magasin Kréfel à Namur

### Breve description du projet

---

Projet : extension à hauteur de 624 m<sup>2</sup> de SCN d'un magasin Kréfel existant depuis 12 ans. La SCN totale sera de 2.195 m<sup>2</sup> (1.571 m<sup>2</sup> actuellement).

Localisation : Chaussée de Louvain, 328 5004 Bouge (Namur)  
Province de Namur

Situation au plan de secteur : zone d'habitat (cf. art. D.II.66, §3, et R.66-1 du CoDT)

Situation au SRDC : le projet se situe dans l'agglomération de Namur et dans un nodule de soutien d'agglomération (Bouge). Il prévoit des achats semi-courants légers et des achats semi-courants lourds. Il se situe dans le bassin de consommation de Namur pour les achats semi-courants légers (équilibre). Il est localisé dans le bassin de consommation de Namur pour les achats semi-courants lourds (sous-offre).

Schéma de développement communal : partie centrale des quartiers urbains

Schéma d'orientation local : PCAD n°3071 dit « Ilot Saint-Luc » approuvé par arrêté ministériel du 30 juin 1999

Demandeur : Project & Partners

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 16 janvier 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 14 février 2018

Autorité compétente : Collège communal de Namur

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 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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'extension d'un magasin Kréfel existant transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 16 janvier 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 février 2018 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 également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à étendre un magasin Kréfel à hauteur de 624 m<sup>2</sup> de SCN ; qu'il s'agit de réaliser à cet effet une construction nouvelle dans l'ilot intérieur actuellement affecté en parkings clients ;

Considérant que des achats de type semi-courant léger (extension à hauteur de 137 m<sup>2</sup>) et semi-courant lourd (extension à hauteur de 487 m<sup>2</sup>) sont envisagés dans le cadre du projet ; que, pour les achats semi-courants légers, le projet fait partie du bassin de consommation de Namur (30 communes), lequel présente, selon le SRDC, une situation d'équilibre ; que, pour les achats semi-courants lourds, le projet fait partie du bassin de consommation de Namur (9 communes), lequel présente, selon le SRDC, une situation de sous-offre ;

Considérant que la commune de Namur fait partie de l'agglomération de Namur ; que le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

<b>Forces</b>	<b>Faiblesses</b>
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 (hyper centre 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	

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 se situe dans le nodule commercial de Bouge lequel est classé en tant que nodule de soutien d'agglomération ; que le SRDC effectue 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 le projet est concerné par un schéma de développement communal (schéma de structure communal de Namur adopté le 12 avril 2012) ; qu'il est situé en partie centrale des quartiers urbains ;

Considérant qu'une révision de plan de secteur a été opérée par le biais de l'article D.II.66, §3, du CoDT ; que, en effet, le bien en cause était concerné par le plan communal d'aménagement dérogoratoire dit « Ilot de la clinique Saint-Luc » approuvé par arrêté ministériel du 30 juin 1999 ;

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 ; 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

Selon l'Observatoire du commerce, le projet est d'une ampleur limitée. Il s'agit d'étendre un magasin existant à concurrence de 624 m<sup>2</sup>. Le bien est situé dans un milieu urbain et dans un nodule commercial au SRDC (nodule de Bouge qui est classé comme nodule de soutien d'agglomération). L'Observatoire estime que le projet est en accord avec le SRDC. Parallèlement à cela, le projet est en accord avec les outils de planification territoriale (plan de secteur, schéma de développement communal et schéma d'orientation local).

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

## 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 s'agit d'étendre de manière peu importante la SCN d'un magasin qui existe depuis 2005. La SCN sera augmentée de 624 m<sup>2</sup>. Le magasin aura une SCN totale de 2.195 m<sup>2</sup> (1.571 m<sup>2</sup> actuellement). L'Observatoire estime que le projet n'aura pas d'impact en termes de mixité commerciale. La situation actuelle sera maintenue et légèrement renforcée.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'extension projetée prévoit des achats de type semi-courant léger (situation d'équilibre selon le SRDC) et semi-courant lourd (situation de sous-offre selon le SRDC). Compte tenu de la faible ampleur du projet, l'Observatoire estime qu'il n'y aura pas de conséquence par rapport à l'offre que ce soit à l'échelle du bassin ou à celle du nodule. Selon l'Observatoire du commerce, l'objet de la demande n'est pas en contradiction avec le SRDC.

L'Observatoire du commerce estime 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 est situé dans un milieu urbain dense. La Chaussée de Louvain est bordée de commerces, d'activités économiques, d'opérateurs de profession libérale. Un important centre hospitalier est situé à l'arrière du bien concerné par la demande. Il y a également des quartiers résidentiels non loin du projet. Parallèlement à ce contexte, il n'y a pas lieu de craindre, selon l'Observatoire du commerce, que le projet entraîne une rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines puisqu'il s'agit d'étendre un magasin existant depuis 12 ans. La fonction commerciale est déjà présente à l'endroit concerné et l'extension projetée est raisonnable.

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

D'une manière générale, le projet est en adéquation avec les outils de développement du territoire qui sont d'application sur le bien. Ce dernier est situé en zone d'habitat au plan de secteur (via une révision opérée sur la base de l'article D.II.66,§3, du CoDT). Au niveau du schéma de développement communal, le bien est situé en zone centrale de quartier urbain périphérique (classe A), dans le périmètre de l'agglomération. Les commerces de détail y sont admis (biens non encombrants et encombrants, cf. SDC, p. 33). Par ailleurs, la localisation d'un commerce comprenant une partie d'approvisionnement semi-courant lourd est pertinente le long d'un axe de pénétration important en direction de Namur.

L'Observatoire souligne encore le fait que le projet est localisé dans l'agglomération namuroise au SRDC ainsi que dans le nodule commercial de Bouge. Le projet n'est pas en contradiction avec les recommandations que le dit SRDC effectue pour cette agglomération ou pour les nodules de soutien d'agglomération au vu de l'ampleur limitée de la demande (extension d'un magasin existant dans un contexte commercial existant).

L'Observatoire estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

#### **- La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que l'extension projetée permet de consolider le volume d'emplois du point de vente existant. Actuellement, il y a 12 collaborateurs à temps plein et 2 à temps partiel soit 14 collaborateurs. Les prévisions de développement d'emplois nouveaux dans le cadre de l'extension sont de :

- 1 collaborateur supplémentaire à temps plein ;
- 3 collaborateurs supplémentaires à temps partiel.

Il y aura donc, après extension, 13 collaborateurs à temps plein et 5 à temps partiel.

L'Observatoire du commerce estime, au vu du maintien de l'emploi existant ainsi que de la création nette d'emploi consécutive à l'extension, que le projet respecte ce sous-critère.

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

Les travailleurs sont engagés sous l'égide de la commission paritaire 201. Le demandeur indique que les conventions collectives conclues au sein de cette commission garantissent la qualité du travail et déterminent le niveau de salaire.

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 le long d'un axe de pénétration en direction du centre de Namur, dans un quartier urbain dense qui comprend notamment de l'habitat. La Chaussée de Louvain permet également de rejoindre le réseau autoroutier wallon et, notamment, l'échangeur de Dausoulx. Il ressort du dossier administratif que le site est desservi par les transports en commun (4 arrêts de bus à proximité immédiate du projet) bien que les chalands se déplaceront essentiellement en voiture vers le magasin compte tenu de l'approvisionnement proposé (en partie du semi-courant lourd). L'accès au site est également adapté aux piétons (présence de trottoirs).

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

#### **- L'accessibilité sans charge spécifique**

Ainsi que cela a été mentionné au point précédent, le projet est facilement accessible en voiture, il est desservi par des lignes de bus et il est accessible à pied. Le projet, d'une ampleur limitée, n'induit vraisemblablement pas un charroi supplémentaire par rapport à la situation existante puisqu'il s'inscrit

dans un contexte déjà urbanisé et en activité (extension d'un magasin existant situé le long d'un axe de circulation avec un flux important).

En outre, la parcelle latérale droite a été rachetée afin d'y développer un parking. La petite maison, encaquée entre le Kréfel et l'Univers du cuir, sera démolie afin de permettre l'accès et le développement d'une nouvelle zone de stationnement pour le magasin Kréfel (46 emplacements au total). En effet, l'extension projetée s'implante sur le parking intérieur actuellement existant. Ainsi, une solution en termes de parcage a été dégagée par le demandeur dans le cadre de son projet (cf. PIC, volet A – socio-économique, p. 19).

L'Observatoire 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 est opportun à l'endroit concerné. Il a également évalué le projet au regard des critères de la délivrance du permis d'implantation commerciale établis par la réglementation wallonne. Il a conclu que les critères étaient favorablement rencontrés. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

### 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 l'extension d'une surface commerciale à Namur.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce