

## AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.70

SH/CRi

Réf.CRIC : DGO6/CRIC/IQN/LTR/2018-0006/NAR094 –  
Immobilière du Bois des Chênes SCRL

Le 21 février 2018

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN de 1.447 m<sup>2</sup> à Namur

### Breve description du projet

---

Projet : construction de deux espaces commerciaux (une cellule de 847 m<sup>2</sup> et une cellule de 600 m<sup>2</sup>) d'une SCN totale de 1.447 m<sup>2</sup>.

Localisation : Chaussée de Marche, 636 5100 Wierde (Namur) Province de Namur

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : le projet se situe dans l'agglomération de Namur et dans le nodule d'Erpent (nodule de soutien d'agglomération). Des achats semi-courants lourds sont envisagés, le projet se trouve dans le bassin de consommation de Namur pour ce type d'achats (9 communes) lequel est, selon le SRDC, en situation de sous-offre.

Situation au SDC : classe C

Demandeur : Immobilière Bois des chênes

### 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 : 31 janvier 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 1<sup>er</sup> mars 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 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré 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 intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN de 1.477 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 31 janvier 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 février 2018 afin d'examiner le projet ; que la demande est similaire à celle instruite en première instance et sur laquelle l'Observatoire du commerce avait estimé que le projet n'était pas suffisamment mature pour qu'il puisse se prononcer en connaissance de cause sur la demande ; que le dossier comporte des éléments nouveaux ; qu'une audition de trois représentants du demandeur ainsi que de deux représentants de la commune de Namur a eu lieu ce 21 février 2018 ;

Considérant que la demande vise à construire un ensemble commercial de deux cellules (respectivement 847 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup>) pour une SCN totale de 1.447 m<sup>2</sup> ;

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

<b>Forces</b>	<b>Faiblesses</b>
<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 d'Erpent ; 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 lourds sont prévus dans le cadre du projet ; que le projet se situe dans le bassin de consommation de Namur pour ce type d'achats (9 communes, situation de sous-offre 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 classe C ; qu'il ressort du formulaire de demande de permis d'urbanisme que cette zone peut accueillir des commerces de biens encombrants, de biens à destination des professionnels ou des biens matériels générant des flux importants ;

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 :**

Considérant que le projet a été refusé par le collège communal de Namur le 14 décembre 2017 ; que le demandeur a introduit un recours à l'encontre de ce refus auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales ; 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 ;

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

Il ressort de l'audition que la commune de Namur dispose d'une stratégie forte en matière de développement de commerces, 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. L'interprétation de ce schéma implique que seuls des magasins proposant des achats dits « encombrants » sont admis le long de la N4 (cf. pp. 24 et 25 du SDC). Cela est confirmé par les représentants de la ville de Namur lors de l'audition.

Cet aspect était évoqué dans l'avis émis par l'Observatoire du commerce lors de l'instruction de la demande en première instance lequel était libellé comme suit :

*« Le projet vise à édifier deux cellules commerciales. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que les enseignes ne sont pas connues et que le choix en faveur d'un approvisionnement en semi-courant lourd provient des desideratas de la commune ainsi que des éléments figurant dans le schéma de développement communal. L'Observatoire constate qu'il n'y a pas eu de réflexion en matière de développement commercial, l'objectif étant de construire un immeuble pour ensuite le revendre sans y avoir consacré une réflexion intégrant la problématique urbanistique et commerciale. Par ailleurs, l'audition n'a pas permis en l'espèce d'obtenir des informations claires et d'apporter des précisions par rapport au volet commercial du projet. Il convient de souligner que le SRDC indique que l'une des faiblesses de l'agglomération de Namur provient du développement déstructuré et sans vision de la N4 et que le projet est localisé le long de celle-ci.*

*Compte tenu de cette situation, l'Observatoire considère qu'il ne dispose pas d'éléments suffisants afin d'évaluer le projet au regard des critères de délivrance des permis d'implantations commerciales établis par la réglementation. Par exemple, la mixité, la création d'emplois ou encore l'impact en termes de mobilité ne peuvent être appréciés que moyennant une connaissance minimum du type d'enseignes qui sera amené à occuper les lieux.*

*L'Observatoire en arrive à la conclusion que le projet n'est pas suffisamment mature pour qu'il puisse se prononcer en connaissance de cause sur la demande ». Le refus de l'autorisation demandée est fondé, notamment, sur le fait qu'un permis ne peut être attribué sans que le type de commerce de détail soit clairement mentionné.*

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que la vocation des cellules est précisée dans le cadre du recours et qu'elles seront affectées comme suit :

- surface 1 de 847 m<sup>2</sup> : équipement de la maison – produits lourds de type « électroménager » (de type blanc c'est-à-dire frigo, lave-vaisselle, lave-linge, etc.) ;
- surface 2 de 600 m<sup>2</sup> : équipement de la maison – produits de type « matériaux de construction » (showroom sanitaires, cuisines, etc.) ;

L'audition met également en exergue le fait que des contacts ont été pris en ce sens avec des exploitants potentiels.

Au vu de ces éléments nouveaux, la commune de Namur estime disposer d'informations suffisamment circonstanciées au niveau de l'occupation des cellules (achat semi-courants lourds précisés) afin d'apaiser ses craintes par rapport à sa politique de développement commercial.

L'Observatoire du commerce constate également l'effort entrepris par les demandeurs pour affiner leur projet. Il n'a dès lors pas d'opposition en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné (respect SDC, semi-courant lourd admissible le long de la N4). Il entend préciser que cette position ne vaut que dans la mesure où des achats de type semi-courant lourd sont envisagés et précisés. Tel ne serait pas le cas pour des achats de type semi-courant légers.

## **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

Le projet vise à créer deux surfaces commerciales pour du semi-courant lourd ce qui va permettre d'améliorer l'offre dans cette catégorie d'achats. Il ressort du formulaire Logic que les enseignes recherchent des bâtiments contemporains, visibles, lumineux et économes en énergie. Le projet est présenté comme tel par rapport à une offre plutôt vieillissante.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le schéma régional de développement commercial met en évidence la situation des types d'achats par bassin de consommation. Pour les achats de type semi-courant lourd, Namur se situe dans le bassin de consommation de Namur, lequel présente une situation de sous-offre. L'implantation d'un approvisionnement semi-courant lourd est admise le long de la N4, laquelle permet une bonne accessibilité nécessaire pour les livraisons et les clients.

La stratégie de la commune est d'éviter le développement d'achats semi-courants légers le long de la Chaussée de Waremme et plutôt d'y promouvoir l'implantation de magasins de biens encombrants afin de garantir un équilibre entre le centre et la périphérie. L'affectation des cellules projetées (électroménager de type « blanc », showroom sanitaires ou cuisines) s'inscrit dans cette ligne de conduite et ne risque pas d'entraîner le déclin de l'activité commerciale du centre-ville.

L'Observatoire estime que vu de ces éléments que ce sous critère est respecté. Il précise que, pour que la stratégie définie par la commune de Namur porte ses fruits, l'implantation d'achats semi-courants légers à l'endroit concerné ne rencontrerait pas ce sous-critère.

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

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

L'objet de la demande se situe dans une zone périphérique du centre de Namur. Il ressort du formulaire Logic que le projet n'est entouré que de bâtiments commerciaux le long de la N4. La fonction résidentielle (type pavillonnaire) est localisée en arrière zone. Cette situation semble, selon l'Observatoire, cohérente compte tenu d'une part, de la configuration des lieux et, d'autre part, de l'offre commerciale que l'on trouve le long de la N4 (semi-courant lourd). Le projet s'inscrit dans la politique communale de développement commercial dont l'objectif est d'éviter le déclin du centre-ville grâce à des impositions drastiques en termes d'implantations de commerces.

L'Observatoire du commerce estime 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

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur, les activités de distribution peuvent y être admises moyennant le respect de certaines conditions. La configuration des lieux ainsi que la situation de fait (commerces le long de la N4 à cet endroit) implique que, selon l'Observatoire l'implantation de magasins de biens « encombrants » soit admissible à cet endroit.

La stratégie de développement commerciale de la commune consiste à privilégier le semi-courant léger en centre-ville et le semi-courant lourd le long des axes structurants. Il s'agit d'assurer une offre commerciale équilibrée entre centre et périphérie. Cela correspond à la recommandation du SRDC pour l'agglomération de Namur qui préconise « de stopper le développement futur de l'offre périphérique sur un unique point fort et stopper le développement anarchique de long de la N4 ». C'est ce que la commune entend faire au travers de l'imposition de commerces exclusivement axés sur le semi-courant lourd à cet endroit (cf. SDC). En prévoyant des commerces d'électroménagers lourds (de type blanc) et de sanitaires/cuisines, le demandeur s'inscrit dans ce cadre.

L'Observatoire remarque qu'il y a une importante surface non bâtie située à l'arrière du projet. Il ne faut en aucun cas qu'à un moment donné cet espace soit exploité à des fins commerciales.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré compte tenu des éléments évoqués ci-dessus (achats semi-courants lourds de type électroménager blanc ou showroom sanitaires/cuisines sans possibilité que l'espace extérieur non couvert puisse être affecté à du commerce).

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

- La densité d'emploi

Il ressort du formulaire Logic que les cellules généreront 15 équivalents temps plein (projection théorique).

L'Observatoire considère que ce sous-critère n'est pas compromis.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier ne comprend pas d'informations claires par rapport à ce sous-critère. L'Observatoire ne dispose pas d'éléments suffisants pour se prononcer à cet égard.

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

- La mobilité durable

Il ressort du formulaire Logic que le site est desservi par plusieurs lignes TEC (42, 66 et 89) et qu'il est facilement accessible par les autoroutes et la N4.

Ce sous critère vise à « ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si

le commerce se situe à proximité de l'habitat »<sup>1</sup>. Le projet n'est pas situé à proximité d'habitat dense, ce qui se justifie par rapport à l'offre proposée (semi-courant lourd) et à la configuration des lieux (implantation le long d'un axe structurant important). L'application de ce sous-critère ne semble pas pertinente au vu du projet qui fait l'objet de la demande.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est facilement accessible en voiture car implanté le long d'une nationale importante. Il ressort du formulaire Logic qu'un parking de 29 places est envisagé. L'Observatoire s'interroge en ce qui concerne la capacité du parking (clients et personnel) pour une SCN totale de 1.447 m<sup>2</sup>. Il ressort de l'audition que les commerces envisagés sont des commerces de destination et que le nombre d'emplacements a été prévu en fonction de cette donnée.

Les infrastructures existantes sont suffisantes pour absorber le charroi qui serait généré par le magasin. Par contre, il y a lieu de s'interroger en ce qui concerne les livraisons et la nécessité pour les camions de faire demi-tour une fois les livraisons terminées. Il ressort de l'audition qu'il est possible, pour les véhicules, de tourner à droite du site et d'effectuer un retournement au carrefour suivant (Chaussée de Marche, Rue Grande et Chemin vert). Afin que les camions réalisent cette manœuvre, l'Observatoire du commerce souhaite qu'un panneau indiquant une obligation de tourner à droite pour quitter le site soit posé. La réalisation d'un rond-point au carrefour précité faciliterait également la possibilité de faire demi-tour.

Moyennant le respect de cette condition (tourne à droite), l'Observatoire estime que le projet respecte ce sous-critère. L'Observatoire suggère qu'une réflexion soit menée afin qu'un rond-point soit réalisé au carrefour de la Chaussée de Marche, Rue Grande et Chemin vert

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

L'Observatoire du commerce estime que, pour être en phase avec le SRDC et avec la vision du développement commercial de la commune, il convient d'autoriser exclusivement des commerces proposant un approvisionnement d'achats semi-courants lourds à l'endroit concerné. Le projet tel qu'il est proposé répond à cette condition. Ainsi, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales mais à la seule condition que des achats semi-courants lourds de type électroménager réellement lourd (sèche-linge, lave-linge, lave-vaisselle, frigo, etc.) ou showroom pour sanitaires (ex. salles-de-bains)/cuisines soient proposés.

<sup>1</sup> Cf. Vade-mecum, p. 86.

#### 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 la construction d'un ensemble commercial à Namur à **condition** :

- que les cellules soient exclusivement affectées à des achats semi-courants lourds de type électroménager « blanc » et/ou showroom pour sanitaire ou cuisine. Il ne pourra être satisfait à aucune demande de modification de l'activité de commerce de détail vers du semi-courant léger. En aucun cas les espaces extérieurs ne pourront servir de surface commerciale (extension ou espace commercial en plein air) ;
- qu'un panneau obligeant une sortie à droite du site soit posé.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce