



AVIS

AT.25.76.AV

Construction d'un ensemble immobilier mixte comprenant un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 13.398 m², de services et de loisirs, des bureaux, 112 logements, 831 emplacements de parking et l'aménagement d'espaces publics à NAMUR – Recours sur une deuxième demande

Avis adopté le 03/06/2025

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Besix Real Estate Development S.A.
- *Saisine :* Commission de recours des implantations commerciales
- *Autorité compétente :* Commission de recours des implantations commerciales

Avis :

- *Référence légale :* Art. 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et 119-120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial
- *Date de réception du dossier complet :* 22/05/2025
35 jours
- *Délai :*
- *Portée de l'avis :* Art. 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Audition :* Pas d'audition

Projet :

- *Localisation :* Square Léopold 5000 Namur
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Centre urbain de classe A+
- *Situation au SOL :* Zone dédiée aux services publics et équipements communautaires
- *Situation SRDC/Logic* Agglomération : Namur
Bassin : Namur pour les achats courants (forte sous offre), semi-courants légers (équilibre) et semi-courants lourds (sous offre)
Nodule : Namur – Centre (nodule de Centre principal d'agglomération).

Brève description du projet et de son contexte :

Construction d'un ensemble immobilier comprenant 13.698 m² de surface commerciale nette (SCN), 2.750 m² de restauration, 975 m² de loisirs, 8.421 m² de bureaux, 112 unités de logement pour environ 11.120 m² ainsi que 831 emplacements de parking répartis sur trois niveaux de sous-sol.

Avis

Préambule

L'Observatoire du commerce a reçu une demande d'avis concernant une demande de permis intégré réceptionnée avant le 1^{er}/08/2024.

En application des articles 119 et 120 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25/04/2024 modifiant le Code du Développement territorial, les missions de l'Observatoire du commerce sont exercées par la section Développement commercial du Pôle Aménagement du territoire pour les demandes de permis intégré dont l'accusé de réception est antérieur au 1/08/2024 et qui poursuivent leur instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

Le Pôle constate que l'Observatoire du commerce, dont il exerce les missions, a émis :

- un avis défavorable le 19/04/2023 (OC.23.29.AV) sur une première demande. A la suite de l'abandon de sa demande de permis, le demandeur a introduit une seconde demande de permis intégré ;
- un avis favorable le 17/01/2024 (OC.24.6.AV) sur une seconde demande de permis.

Le permis intégré a été octroyé le 20/03/2025 par le Fonctionnaire des implantations commerciales, le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué. Plusieurs tiers ont introduit un recours à l'encontre de cette décision auprès de la Commission de recours des implantations commerciales. La demande d'avis adressée à l'Observatoire du commerce s'inscrit dans ce cadre.

Avis sur le projet

Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté.

Le Pôle constate que l'Observatoire du commerce, dont il exerce les missions, a émis un avis favorable le 17/01/2024 (réf. : OC.24.6.AV) sur le projet lors de l'instruction de la demande en première instance et libellé comme suit :

« L'Observatoire du commerce rappelle que son avis défavorable sur la première demande était très nuancé. Séduit par le projet (localisation, aménagement des espaces publics, connexion avec les transports multimodaux, philosophie, concertation entre les acteurs), il avait cependant émis des craintes (taille des cellules, risque de transfert de l'hypercentre vers le complexe, enseignes non déterminées, nécessité de mesures de soutien forte pour le centre, etc.) l'amenant à conclure défavorablement sur le projet (cf. avis OC.23.29.AV).

Il ressort du dossier administratif ainsi que des présentations fouillées effectuées lors de l'audition tant par le demandeur que par la ville de Namur que des efforts significatifs ont été réalisés afin de répondre aux remarques formulées dans l'avis OC.23.29.AV (ex. diminution des unités, modification des affectations commerciales, listing complet des enseignes absentes à Namur, réduction de la SCN totale de l'ensemble, augmentation de la surface médiane, lettre d'engagement de l'exploitant, mesures d'accompagnement de la ville, etc.). Ces efforts étant de nature à amoindrir les craintes de l'Observatoire et au vu de l'enjeu que présente ce projet pour la ville de Namur, l'Observatoire du commerce émet un avis favorable pour la construction d'un ensemble immobilier impliquant la création d'un ensemble commercial pour une SCN supérieure à 2.500 m² à Namur ».

Le Pôle constate que, dans le cadre du recours, le volet commercial du projet est identique à celui examiné par l'Observatoire du commerce en première instance. D'un point de vue commercial, il relève qu'il n'y a pas d'élément significatif nouveau de nature à reconsidérer l'analyse effectuée par l'Observatoire du commerce dont il exerce les missions. Par conséquent, il n'entend pas remettre en cause l'avis favorable émis par l'Observatoire du commerce le 17/01/2024 et il réitère *in extenso* la motivation qui y figure.



Yves HANIN
Président