

AVIS n° 46

Avis relatif à une demande de permis intégré impliquant une modification importante de la nature des activités de commerce détail et la reconnaissance d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur

Avis adopté le 06/05/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Changement de nature d'un ensemble commercial existant (SCN de 1.552 m ² vers 1.384 m ² soit une diminution de 168 m ² nets) à savoir l'implantation d'un magasin Alter Ego dans un cellule vide (ex Kitchen Market). Reconnaissance d'un ensemble commercial. Le site actuel accueille les enseignes le Roi du Matelas et Plumart. Il y a également un cellule occupée par Eggo. Il y aura 4 magasins sur le site.
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Marche, 449 5101 Erpent (Namur) (Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SDC :</u>	Parties centrales des quartiers urbains
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Namur, nodule d'Erpent (nodule de soutien d'agglomération). Le projet se situe dans le bassin de consommation de Namur et prévoit des achats semi-courants lourds (sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Menatam S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	9/04/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	08/05/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Namur

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/NAR094/2019-0041
<u>DGO4 :</u>	4/PIC/2019/7
<u>Commune :</u>	DAU/ERP/002/2019

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 la modification importante de la nature des activités de commerce de détail impliquant la reconnaissance d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 9 avril 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 24 avril 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune de Namur a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, vise une modification importante de la nature des activités commerciales (implantation d'un magasin de meubles dans une cellule préalablement occupée par un cuisiniste) ; que le projet implique la reconnaissance d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² ;

Considérant que Namur constitue une agglomération au SRDC, lequel met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

Forces	Faiblesses
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 reprend également des recommandations détaillées 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 des achats de type semi-courants lourds sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, la commune de Namur fait partie du bassin de consommation de Namur (situation de sous offre selon le SRDC) ;

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial d'Erpent qui est un nodule de soutien d'agglomération selon le SRDC ; que ledit SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Espace commerçant de petite taille centré (ou recentré) sur une activité de proximité, localisé en milieu urbain dense à très dense, doté d'une accessibilité en transport en commun le plus souvent bonne et caractérisé par une dynamique relativement faible	Pour conserver leur fonction fondamentale de proximité une intervention publique ciblée s'avère parfois nécessaire notamment en réalisant une investigation détaillée afin de dégager des pistes d'actions de maintien voire de relance de l'activité commerciale

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que le projet est concerné par un schéma de développement communal ; qu'il s'y localise en parties centrales des quartiers urbains ;

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 de celles résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

La demande vise à implanter un magasin de meubles (Alter Ego) à la place d'un magasin de cuisines. Elle comprend également un volet relatif à la reconnaissance d'un ensemble commercial que formerait la cellule Alter Ego avec les magasins Le Roi du Matelas et Plumart. Il y a également une cellule occupée par Eggo.

L'Observatoire du commerce ne voit pas d'inconvénient en ce qui concerne l'implantation du magasin Alter Ego à l'endroit concerné. En effet, la cellule est existante. Le courant d'achats (semi-courant lourd) est le même que celui de l'enseigne qui occupait précédemment les lieux. Le projet respecte les outils planologiques applicables à l'endroit concerné et répond aux desiderata de la commune qui souhaite réguler les activités économiques le long de la N4 (éviter le développement d'horeca ou de commerces relevant du semi-courant léger).

L'Observatoire du commerce s'interroge par contre en ce qui concerne l'ensemble commercial et, entre autres, de l'intégration du magasin Plumart à celui-ci. Il ressort de l'audition qu'il y a un passage entre la parcelle occupée par Plumart et Le Roi du Matelas et que cet aspect a été soulevé dans le cadre de l'examen de complétude réalisée par la Direction des implantations commerciales. L'Observatoire du commerce constate que le lien entre les cellules est tenu. La généralisation d'une telle interprétation pourrait conduire à une reconnaissance systématique de cellules proches en ensemble commercial (en centre-ville par exemple). L'Observatoire du commerce ne comprend pas toujours la finalité visée par l'administration régionale de systématiser la reconnaissance d'ensembles commerciaux sur la base de liens si étroits.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'implantation d'un magasin Alter Ego à l'endroit concerné. Il n'est pas favorable en ce qui concerne la reconnaissance de l'ensemble commercial formé par Alter Ego, Plumart et Le Roi du Matelas.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

La modification importante de la nature des activités de commerce de détail s'effectue dans le même courant d'achat (semi-courant lourd). Le magasin, qui propose des meubles, est complémentaire à l'offre existante sur place (matelas, literie). Il s'agit d'une toute nouvelle offre qui permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de services et qui, partant, contribue à améliorer la mixité commerciale du nodule.

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

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort de l'audition que la commune de Namur souhaite réguler le développement des activités économiques le long de la N4 afin d'obtenir un équilibre entre centre et périphérie. Cette vision permet notamment de développer un appareil commercial équilibré et bien réparti.

Au niveau des commerces, les autorités locales entendent privilégier l'équipement semi-courant léger au centre et l'équipement lourd à l'extérieur, le long de la N4. Le projet répond à cette stratégie qui vise à éviter le développement commercial anarchique sur la commune. Il s'agit d'ailleurs d'une recommandation que le SRDC effectue pour les nodules de soutien d'agglomération, le nodule d'Erpent étant classé comme tel. Le projet s'inscrivant dans cette logique, il n'est pas de nature à entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Ce sous-critère est respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet vise à implanter un commerce dans une cellule existante qui était déjà dévolue à du commerce. Ainsi le projet n'entraîne aucune modification significative en termes de fonction. En d'autres termes, il n'y aura pas d'impact en termes d'équilibre entre les fonctions urbaines.

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

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

Il ressort de l'audition du représentant de la commune que le projet d'implantation du magasin Alter Ego respecte les documents planologiques qui sont applicables à l'endroit concerné dont le schéma de développement communal et le schéma d'attractivité commerciale. Les autorités communales préconisent le développement d'équipement lourd le long de la N4 afin d'assurer une complémentarité avec le centre-ville. Le projet s'inscrit dans cet esprit. Enfin, le projet s'inscrit dans la démarche prônée par la commune mais aussi la Région wallonne au travers de son SRDC et qui vise à stopper le développement anarchique le long de la N4. La demande respecte les recommandations que le SRDC effectue en ce qui concerne les nodules de soutien d'agglomération (éviter le développement de semi-courant léger).

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Le demandeur indique dans sa demande que le magasin Alter Ego estime les emplois créés à 2 temps plein et un temps partiel pour 663 m² de SCN. Le ratio est relativement bas, cela étant lié au type de produits vendus (pondéreux qui nécessitent beaucoup de place notamment pour l'exposition). L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Pour ce sous-critère, le dossier reprend des formulations types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce. Il n'y a donc pas d'informations disponibles permettant d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est localisé dans un quartier de type urbain peu dense. Il y a des quartiers d'habitation au nord du projet. Il ressort également de l'audition que des développements pourraient avoir lieu à Erpent.

Le projet est facilement accessible en voiture car implanté le long de la N4 qui relie Namur à, notamment, Marche-en-Famenne. Le site est accessible en transports en commun ainsi qu'en mode doux (pied, vélo) bien que, s'agissant d'un magasin fournissant des articles pondéreux, l'Observatoire croit que les chalands s'y rendront essentiellement en voiture. Le projet ne compromet pas ce sous-critère.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est envisagé le long d'une nationale et bénéficie d'une bonne accessibilité voiture. Il y a également un parking de 45 places. Le projet se situe dans une cellule existante localisée dans une zone urbanisée et dont l'environnement pourrait évoluer (présence de zones d'aménagement communal concerté). Les infrastructures routières existantes sont suffisantes pour absorber le charroi que génèrera le commerce. En conclusion, l'Observatoire estime que le magasin sera accessible sans charge spécifique et conclut que ce sous-critère est respecté.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet d'implantation du magasin Ego respecte ceux-ci. L'Observatoire émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'implantation d'un magasin Alter Ego. Par contre, il ne comprend pas la finalité de reconnaître l'ensemble commercial compte tenu du lien particulièrement tenu entre la cellule Plumart et les autres commerces. Il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne la modification importante de la nature des activités de commerce de détail et il estime que la reconnaissance d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Namur n'est pas pertinente.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce