

AVIS n° 107

Demande de permis intégré pour la reconstruction avec extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur

Avis adopté le 22/07/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Le projet comprend plusieurs aspects : <ul style="list-style-type: none">- Reconstruction d'un magasin de matériaux écologiques (B1.2). Le magasin a été détruit suite à un incendie, il s'agit de le reconstruire au même endroit. Le magasin est destiné aux professionnels de la construction ainsi qu'aux particuliers. La SCN était de 395 m² et sera de 930 m² ;- Construction d'un nouveau hangar de stockage (B3) ;- Construction d'un atelier (B4) ;- Construction d'une conciergerie (B5).
<u>Localisation :</u>	Avenue d'Ecolys, 30 5020 Namur (Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'activité économique mixte et zone d'activité économique industrielle
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Namur. Le projet prévoit des achats semi-courants lourds (bassin de Namur, situation de sous offre).
<u>Demandeur :</u>	La Maison Ecologique

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	24/06/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.107.AV SH/cr
<u>Réf. SPW Economie :</u>	DIC/NAR094/2021-0058
<u>Réf. Territoire :</u>	4/PIC/REC2/2021/2147901

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 1er 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 commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 24 juin 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 14 juillet 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition a été programmée ce jour mais que ni le demandeur ni la commune n'y ont été représentés ;

Considérant que le projet vise à reconstruire un magasin de matériaux écologiques détruit suite à un incendie pour une SCN de 930 m² ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants lourds et se situe dans le bassin de consommation de Namur (situation de sous offre) ;

Considérant que le projet est repris dans l'agglomération de Namur au SRDC ; 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 n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Namur dispose d'un schéma de développement communal ; que le projet s'y trouve en zone d'activité économique mixte et en zone d'activité économique industrielle ;

Considérant que la commune de Namur dispose d'un Schéma d'attractivité commerciale ;

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, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

En ce qui concerne le volet commercial, le projet vise à reconstruire un magasin de matériaux écologiques qui a été détruit suite à un incendie. La SCN était de 395 m² et sera de 930 m².

L'Observatoire du commerce constate que le projet est localisé dans un parc d'activités économiques du BEP (Ecolys). Il estime d'une manière générale que le commerce de détail ne doit pas s'implanter dans ce type de parc, ce que prévoit d'ailleurs le décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques.

Après avoir examiné le dossier avec attention, l'Observatoire du commerce constate que la SCN du magasin sera étendue significativement par rapport à la situation d'avant l'incendie (surface plus que doublée) et qu'elle implique la nécessité de solliciter un permis pour le commerce. Il ressort en outre du dossier administratif que le magasin est destiné aux professionnels de la construction ainsi qu'aux particuliers.

Le parc d'activités économiques Ecolys est en cours de développement. L'Observatoire du commerce estime qu'il ne faut pas implanter du commerce de détail dans ce parc et ce, dans le but d'éviter la création d'une polarité commerciale périphérique.

L'Observatoire du commerce émet, au vu de ces éléments, **un avis défavorable** pour la reconstruction avec extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, s'est abstenu dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce