

AVIS n° 141

Demande de permis d'implantation commerciale
pour la création d'un commerce d'une SCN inférieure
à 2.500 m² à Namur

Avis adopté le 15 septembre 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'une animalerie Maxi Zoo (4,58 m ² de SCN en achats semi-courants lourds).
<u>Localisation :</u>	Avenue Prince de Liège, 193 5100 Jambes (Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Namur, nodule de Jambes – Chaussée de Liège (nodule de soutien d'agglomération). Le projet implique des achats semi-courants lourds (bassin de Namur, situation de sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Maxi Zoo Belgium SRL

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commune de Namur
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	20/08/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 39, al. 5, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège de Namur

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.141.AV SH/cr
<u>Vos références :</u>	PIC/JAM/003/2021

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 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'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 d'implantation commerciale pour la création d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 20 août 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 septembre 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Namur y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas fait représenter ;

Considérant que le projet vise à implanter une animalerie Maxi Zoo d'une SCN de 458 m² dans un bâtiment à démolir et à reconstruire ;

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

Considérant que le projet est repris dans l'agglomération de Namur ; que le SRDC 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 (hypercentre 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 cette agglomération :

- « *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 de Jambes – Chaussée de Liège (nodule de soutien d'agglomération) ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
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 se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Namur dispose d'un document établissant sa stratégie de développement commercial (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 commune de Namur et sur celles résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à implanter une animalerie Maxi Zoo (458 m² de SCN en achats semi-courants lourds). Le demandeur a présenté l'historique commercial du bâtiment lors de l'audition et dans le dossier. Un magasin Prémaman était présent à l'endroit concerné. Celui-ci a fermé ses portes et a été remplacé par un magasin de vêtements. Actuellement, le bâtiment est à l'abandon et fait l'objet d'un projet de développement. Effectivement, un permis d'urbanisme a été délivré à la S.A. Data Espace par le Collège Communal de Namur en date du 07 janvier 2019 pour la construction, après démolition d'une surface commerciale existante, d'un immeuble de 18 logements et un commerce (cuisiniste non soumis à permis d'implantation commerciale). Ainsi, l'Observatoire du commerce souligne que la fonction commerciale était déjà présente sur les lieux, il s'agit de modifier le courant d'achat (semi-courant léger vers semi-courant lourd) et d'étendre la surface commerciale. Ensuite, il apprécie que le projet permette d'éradiquer un bâtiment vétuste en entrée de ville. Par ailleurs, il sait que cette partie de la commune de Jambes connaîtra un important développement immobilier résidentiel (18 logements dans le cadre du projet, important développement résidentiel envisagé sur la parcelle située Avenue du Luxembourg, en face du Carrefour). Enfin, il fait remarquer que la localisation choisie est adaptée pour le commerce envisagé.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

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

Jambes comprend une offre commerciale complète dans les 3 courants d'achats. L'animalerie Maxi Zoo complète l'offre en place grâce à une offre spécialisée en produits pour animaux au niveau du nodule. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet a une vocation supralocale avec une zone de chalandise de l'ordre de 106.000 habitants. Il ressort de l'audition que Namur est bien équipée en animaleries mais que, d'une part, il n'y a pas d'enseigne Maxi Zoo sur son territoire et que, d'autre part, il n'y a pas d'animalerie dans le bas de Jambes alors qu'il s'agit d'une zone densément peuplée dont les habitants ont besoin d'effectuer régulièrement des achats pour leurs animaux (alimentation). Par ailleurs, la population du quartier est amenée à augmenter au vu des projets immobiliers en cours à proximité.

En outre, le projet est en adéquation avec le schéma d'attractivité communal de Namur qui encourage à stabiliser le nodule de Jambes (nodule de soutien d'agglomération)¹ et invite à y permettre l'implantation de commerces d'équipement semi-courant lourd ainsi qu'à limiter l'implantation de points de vente d'équipement semi-courant léger. Il ressort enfin du formulaire Logic que « le

¹ Les recommandations que le schéma d'attractivité communal de Namur effectue pour les nodules de soutien d'agglomération rejoignent et précisent celles du SRDC.

remplacement d'une activité de type semi-courant léger (équipement de la personne) par une activité de type semi-courant lourd permet de préserver le centre-ville où la priorité est donnée à l'équipement léger. Le nodule se trouve clairement en dehors du périmètre que les citoyens identifient comme le centre de Jambes et se trouve de l'autre côté de la Meuse par rapport à la Corbeille. Il est préférable de remplacer Nash Megastore par Maxi Zoo plutôt que par un magasin de vêtements multimarques ».

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que 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 est situé dans un environnement urbanisé et multifonctionnel (résidences, activités économiques, etc.). Il prévoit la reconversion d'une friche commerciale (ancien magasin de vêtements) dans le cadre d'un projet plus vaste impliquant la création de 18 appartements. En ce sens, il présente en lui-même une mixité fonctionnelle. En outre, la fonction commerciale était déjà présente sur les lieux. Enfin, une cellule commerciale non soumise à permis d'implantation commerciale est à l'origine prévue dans le cadre de ce projet immobilier.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est respecté et qu'il n'y a pas de risque de rupture d'équilibre des fonctions urbaines.

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

Le projet est en adéquation avec le SRDC ainsi qu'avec le schéma d'attractivité commerciale de Namur, il s'inscrit dès lors dans les projets locaux de développement.

Le projet s'insère en outre dans un environnement urbanisé et densément peuplé. La population est d'ailleurs amenée à augmenter compte tenu d'un vaste projet immobilier en cours prévu sur une parcelle située en face du Carrefour et ceinturée par la rue d'Enhaive, la rue de la Chapelle d'Enhaive, la chaussée de Liège et l'avenue du Luxembourg. L'Observatoire du commerce relève par ailleurs que la demande de permis s'inscrit dans le cadre d'un projet immobilier important qui permet entre autres d'éradiquer un bâtiment commercial vétuste.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que Maxi Zoo permettra la création de 5 emplois : 2 à temps plein et 3 à temps partiel.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Il ressort du dossier administratif que le site est facilement accessible en voiture. Il est localisé le long de la Ngo, axe de pénétration majeur de Jambes et de Namur et aux abords de l'agglomération. Il est accessible à pied, l'avenue Prince de Liège étant équipée de trottoirs, et en transport en commun. Par contre, il n'y a pas de pistes cyclables. L'Observatoire rappelle que l'endroit est densément peuplé et que le nombre d'habitants va augmenter (18 appartements dans le cadre du projet, projet résidentiel en face du Carrefour).

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est accessible par la Ngo, axe de pénétration majeur de Namur. Le site est desservi par les transports en commun (2 lignes). Un parking sous-terrain est prévu pour les occupants des appartements.

Le commerce bénéficiera de 7 places dont une PMR en aérien. L'Observatoire craint que cela soit insuffisant et que ce parking, au vu des problèmes de stationnement que connaît ce quartier, soit occupé par des automobilistes sans lien avec le commerce.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments ce sous-critère est partiellement rencontré.

3. ÉVALUATION globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, estime que ceux-ci sont respectés si ce n'est le sous-critère « accessibilité sans charge spécifique » qui n'est pas totalement respecté. Il conclut en une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères de délivrance du permis d'implantation commerciale.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Il émet donc **un avis favorable** pour la création 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, il s'abstient dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce