CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 25

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur (deuxième demande)

Avis adopté le 02/03/2021

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 29
coralie.rigo@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Démolition d'un bâtiment existant en vue de construire un nouveau commerce sous l'enseigne 4 Murs pour une SCN de 753 m². Le projet 4 Murs implique la fermeture du magasin Welldeco actuellement présent le long de l'avenue des Princes de Liège 93 à Jambes.
Localisation :	Chaussée de Marche, 601 5101 Erpent (Province de Namur)
Situation au plan de secteur :	Zone d'habitat
Situation au SDC :	Zone destinée à l'urbanisation – parties périphériques des quartiers urbains classe B+
Situation au SRDC :	Agglomération de Namur, nodule d'Erpent (nodule de soutien d'agglomération). Le projet prévoit des achats semi-courants lourds (bassin de Namur, situation de sous offre).
Demandeur :	Shop Belgium IR

CONTEXTE DE L'AVIS

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
Date de réception de la demande d'avis :	10/02/2021
Échéance du délai de remise d'avis :	11/03/2021
Référence légale :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Autorité compétente :	Collège communal de Namur

REFERENCES ADMINISTRATIVES

Nos Références :	OC.21.25.AV SH/cri
SPW Economie :	DIC/NAR094/2020-0156
SPW Territoire :	4/PIC/2020/2135018
Commune :	PIU/ERP/04/2020

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 construction 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 10 février 2021 ;

Considérant que ce projet a été examiné par l'Observatoire du commerce le 17 juin 2020 dans le cadre d'une première demande de permis ; qu'à cette occasion, une audition d'un représentant du demandeur avait eu lieu ce même jour ; que la commune y avait également été invitée mais qu'elle s'était excusée de sa non représentation à ladite audition ;

Considérant que le demandeur a introduit une seconde demande de permis intégré portant sur le même objet ; qu'une réintroduction du dossier a été effectuée en vue de répondre aux questionnements des autorités ; que, du point de vue commercial, le projet est identique à celui précédemment examiné par l'Observatoire du commerce ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 24 février 2021 afin d'examiner le projet ; que l'Observatoire, au vu de l'historique rappelé ci-dessus, s'estime suffisamment éclairé et que, dès lors, aucune audition n'a été organisée dans le cadre de cette seconde demande ;

Considérant que le projet vise à démolir un bâtiment existant pour édifier, en lieu et place un magasin 4 Murs d'une SCN de 753 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**
Cohérence et équilibre global (spatial et structurel) de l'offre commerciale Dynamisme et attractivité du centre principal (hyper centre fort)	Saturation possible de l'offre en termes de nodules de soutien d'agglomération vis-à-vis de la taille modeste du marché Développement déstructuré et sans vision de

Offre variée en termes d'enseignes, de natures et de standings Dynamique globale de la fonction commerciale marquée par de très faibles taux de vacance même au sein des nodules secondaires	la Nationale 4 Manque de certains types d'équipements et de concepts

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 commercial d'Erpent qui est repris comme nodule de soutien d'agglomération ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 86) :

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	Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat 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 destinée à l'urbanisation – parties périphériques des quartiers urbains classe B+ ;

Considérant que la commune de Namur dispose d'un Schéma d'attractivité commerciale ; que le projet s'insère dans le noyau commercial d'Erpent, noyau classifié en nodule de soutien d'agglomération ;

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

Le projet vise à démolir une ancienne habitation pour édifier, à la place, un magasin 4 Murs d'une SCN de 753 m². L'enseigne concernée a repris les magasins Welldeco, ce qui implique que l'implantation située à Jambes (SCN de 300 m² environ) sera supprimée.

L'Observatoire du commerce se souvient avoir examiné ce projet et avoir remis une position favorable pour des achats semi-courants lourds. Il avait également effectué des recommandations visant à préserver la végétation existante sur le site (OC.20.51.AV).

Il ressort du dossier administratif que le dossier a été réintroduit à l'identique en vue de répondre aux questionnements des autorités (précision au niveau des courants d'achats et demande de dérogation préalable pour une espèce d'orchidées partiellement protégées, celle-ci ayant été accordée). Dans la mesure où le projet est identique à celui examiné par l'Observatoire en juin 2020, il ne voit pas en quoi il saurait émettre un avis divergeant de celui précédemment émis.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère l'avis qu'il avait émis le 24 juin 2020 et qui est reproduit en annexe. Il émet par conséquent un **avis favorable** pour l'implantation d'un commerce (semi-courant lourd) d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur. Il recommande que la végétation présente soit préservée :

- à l'arrière, grâce à une modification de l'implantation du bâtiment ;
- à l'avant de la parcelle, grâce au maintien du prunus et du frêne existants.

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

Annexe : avis du 24 juin 2020 relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur (OC.20.51.AV)

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à démolir une ancienne habitation pour édifier, à la place, un magasin 4 Murs d'une SCN de 753 m². L'enseigne concernée a repris les magasins Welldeco, ce qui implique que l'implantation située à Jambes (SCN de 300 m² environ) sera supprimée.

L'Observatoire constate que le projet se situe dans un nodule commercial. L'environnement immédiat du projet est caractérisé par la présence de commerces le long de la N4. L'Observatoire comprend la difficulté de maintenir une fonction résidentielle sur la parcelle concernée par le projet. Cette dernière se situe à front de voirie, dans le prolongement du développement commercial qui caractérise la N4. L'Observatoire estime donc que ce bien, inoccupé à titre résidentiel depuis plusieurs années peut être extrait d'une fonction résidentielle au profit d'une fonction commerciale. Il souligne que le commerce doit répondre adéquatement aux documents stratégiques qui établissent des recommandations en termes de développement commercial pour Namur (SRDC, SDC, Schéma d'Attractivité Commerciale).

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale d'implanter un commerce relevant du semi-courant lourd à l'endroit concerné.

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

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que l'entreprise 4 Murs propose des objets de décoration, un peu de mobilier, et qu'elle vend également des papiers peints, peintures, tentures et rideaux avec un service de confection sur mesure, soit des produits lourds mais aussi des produits légers généralement associés dans un même magasin. Il s'agit d'une enseigne française qui s'implante en Belgique via la reprise des magasins Welldeco tout en adaptant les anciens magasins au concept de 4 Murs. En d'autres termes, il s'agit de l'arrivée d'un nouveau prestataire de services sur le marché belge.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Namur au SRDC, lequel présente une situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds.

L'Observatoire du commerce rappelle que le projet se situe dans un nodule de soutien d'agglomération au SRDC et que ce document recommande *« de limiter le développement de l'équipement léger (…)* ». Cette vision est partagée par la commune de Namur, laquelle préconise de

stabiliser ce nodule, les achats courants ou semi-courants lourds dans une optique de complémentarité avec l'offre des centres d'agglomération. Ainsi, l'Observatoire estime que le projet, par cette offre en équipement de la maison (la demande de permis a été introduite pour du semi-courant lourd), répond à ces recommandations.

Cependant, l'Observatoire a examiné avec attention l'approvisionnement de l'enseigne sur la base du dossier administratif ainsi que via le site Internet de l'enseigne. Il s'interroge sur la part de produits proposés qui relèverait du semi-courant-léger (https://www.4murs.be/) mais également de celle des semi-courant lourds qui est livrée. Il insiste donc pour que l'approvisionnement relève effectivement du semi-courant lourd. A cette condition, 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 consiste en la démolition d'une villa pour en faire un commerce d'une SCN de 734 m². Il ressort de l'audition que ce bâtiment n'a plus de fonction résidentielle depuis longtemps et qu'il servait à une activité de bureau.

En outre, l'immeuble concerné se trouve à Erpent, le long de la chaussée de Marche (N4). L'environnement immédiat de cette partie de la N4 comprend, à front de voiries, des commerces et autres activités économiques. L'Observatoire comprend, compte tenu de la localisation de la maison à démolir et de son déclassement de fait, la difficulté d'y rétablir une fonction résidentielle. Par ailleurs, l'Observatoire remarque qu'il y a une zone résidentielle de type pavillonnaire qui se développe à l'arrière du projet ce qui témoigne d'une mixité des fonctions.

Au vu de ces éléments, le sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

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

L'Observatoire du commerce constate que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur.

Le projet est repris dans l'agglomération de Namur au SRDC. Ce dernier souligne l'une des faiblesses de celle-ci à savoir « *le développement déstructuré de la N 4* ». Ledit SRDC recommande « *d'arrêter le développement anarchique le long de cette nationale* ». Le projet étant précisément implanté à cet endroit, il convient d'être attentif au commerce proposé.

Parallèlement à cela, le projet se situe dans le nodule d'Erpent, lequel est repris en tant que nodule de soutien d'agglomération au SRDC. Ce dernier recommande d'y limiter le développement de semi-courant léger.

L'Observatoire constate que la commune de Namur dispose d'un document établissant sa stratégie de développement commercial, lequel a été adopté en 2018. Ce document indique que le nodule d'Erpent est un nodule à stabiliser. Le schéma reprend Erpent en tant que nodule de soutien d'agglomération et émet les recommandations de proscrire l'implantation de nouvelles surfaces commerciales d'achat semi-courant léger à Erpent. Il préconise le « *renforcement autorisé de l'offre en*

achats courants, de proximité et de services en lien avec les développements résidentiels (actuels et futurs) dans une limite de 2 000 m² de surface de vente nette par cellule commerciale ».

Ainsi, au vu de ces éléments, l'Observatoire n'est pas opposé à l'implantation d'un commerce de détail proposant principalement des achats semi-courants lourds dans la mesure où cela s'inscrit dans les recommandations émises dans les documents précités.

Par ailleurs, l'Observatoire remarque que la parcelle concernée par le projet est boisée, notamment sur l'arrière. L'implantation en fond de parcelle du futur magasin risque d'altérer la couverture végétale présente à l'arrière du terrain. Afin de la préserver, l'Observatoire du commerce préconise de modifier l'implantation du bâtiment pour l'avancer sur la parcelle (suppression de la bande de parking située à l'avant) afin que la végétation présente soit préservée au maximum. En outre, il constate également la présence de deux arbres (un frêne et un prunus) marquant le coin de la N4 avec l'Allée du Chant du Oiseaux. Il convient de les maintenir.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté pour autant que l'offre proposée relève essentiellement du semi-courant lourd et que les recommandations émises ci-dessus par rapport au maintien de la végétation sur la parcelle soient prises en considération.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que les 2 emplois temps plein exercés chez Welldeco seront transférés sur la nouvelle implantation et que 2 nouveaux emplois à temps plein seront créés grâce à l'extension. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Ainsi que cela a été mentionné, l'enseigne 4 Murs a repris les magasins de la chaine Welldeco ce qui a permis le maintien d'emplois. Par ailleurs, il ressort du formulaire Logic que tous les emplois sont (ou seront pour les emplois créés) exercés à temps plein, ce que l'Observatoire apprécie. Le projet respecte ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet s'insère dans une zone économique périphérique du centre de Namur qui est facilement accessible en voiture car localisée le long de la N4 qui relie Namur à Marche-en-Famenne. Il ressort du formulaire Logic que le site est desservi par les transports en commun. Les vues disponibles sur Google Street View montrent que les infrastructures permettant une accessibilité piétonne ne sont pas de qualité.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est situé le long d'une route nationale (N4) laquelle est suffisamment dimensionnée pour accueillir le charroi qui sera induit par le commerce. Le site bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. L'Observatoire recommande que le parking soit adapté compte tenu des remarques évoquées au point 2.2.2. L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

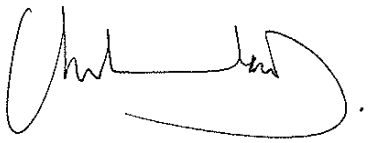
3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut qu'il respecte ceux-ci. L'Observatoire du commerce émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale d'un magasin proposant des produits relevant du semi-courant lourd. 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 l'implantation d'un commerce (semi-courant lourd) d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur. Il recommande que la végétation présente soit préservée :

- à l'arrière, grâce à une modification de l'implantation du bâtiment ;
- à l'avant de la parcelle, grâce au maintien du prunus et du frêne existants.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce