

AVIS n° 31

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur

Avis adopté le 8 mars 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition et reconstruction d'un magasin Aveve. Il s'agit de la régularisation de l'ancien Aveve Hobby Vert qui ne dispose actuellement pas de permis socio-économique. L'ancien magasin sera détruit et le bâtiment sera reconstruit avec une SCN de 1.516 m ² . Le parking sera maintenu en front de voirie.
<u>Localisation :</u>	Boulevard d'Herbatte, 14 B 5000 Namur (Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SDC :</u>	Zone de partie centrale des quartier urbains (classe A)
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Namur, hors nodule. Bassin de consommation de Namur pour les achats courants (en situation de forte sous offre) et semi-courants lourds (en situation de sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Aveve

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	12/02/2021
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	13/03/2021
<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>Nos Références :</u>	OC.21.31.AV SH/Cri
<u>SPW Economie ::</u>	DIC/NAR094/2020-0170
<u>SPW Territoire :</u>	4/PIC/2020/2136516
<u>Commune :</u>	NUII//6/IUR2

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'implantation d'un commerce d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Namur transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 12 février 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 24 février 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 également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet consiste à implanter un magasin d'une SCN de 1.516 m² ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Namur au SRDC ; que ledit 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 (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 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 ne se situe pas dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se localise à Namur ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Namur pour les achats courants (forte sous offre au SRDC) et achats semi-courants lourds (situation de sous offre au SRDC) ;

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 de partie centrale des quartiers urbains (classe A) ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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 ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à démolir puis reconstruire un magasin Aveve avec extension de la SCN. Cette dernière sera au total de 1.516 m². Il s'agit d'opérer en même temps la régularisation du magasin.

L'Observatoire du commerce est favorable sur l'opportunité générale du projet. Il s'agit d'améliorer un magasin ancien en vue notamment d'optimiser la présentation de l'offre. Cette dernière ne sera pas sensiblement augmentée. Ainsi, le projet n'aura pas de conséquences sur l'appareil commercial namurois.

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

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère. L'offre est existante. Il s'agit d'optimiser la surface de vente. La mixité commerciale est maintenue quasi à l'identique.

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

Il ressort du SRDC que le bassin de consommation de Namur est en situation de forte sous offre pour les achats courants (correspondant à 5 % de la SCN) et de sous offre pour les achats semi-courants légers. Le projet, qui vise à étendre de manière raisonnable et avec pour objet essentiel d'optimiser les lieux, n'aura pas d'incidence sur l'état des bassins de consommation.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le magasin se situe dans un contexte majoritairement dédié au commerce, services et loisirs. Au vu de ce contexte, l'Observatoire est favorable en ce qui concerne la mise en conformité et l'extension du commerce. Il s'agit d'opérer une extension raisonnable qui, ainsi que cela est présenté lors de l'audition, n'a pas pour objectif d'augmenter significativement l'offre. La fonction commerciale en place sera légèrement renforcée et l'équilibre des fonctions maintenu. L'Observatoire du commerce conclut donc 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

Le projet ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables au site. Il ne compromet pas non plus les recommandations que le SRDC effectue pour l'agglomération de Namur. Par ailleurs, s'agissant d'une extension d'un magasin existant, le projet n'aura pas d'impact significatif sur la dynamique du modèle urbain de Namur. Il est donc acceptable même s'il n'est pas situé dans un nodule commercial.

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 la demande permettra de maintenir les emplois existants (5 emplois à temps plein). Il ressort en effet de l'audition qu'il s'agit d'optimiser le magasin sans augmenter significativement l'offre de produits. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au projet, ce qui ne permet pas à l'Observatoire du commerce de se prononcer par rapport au respect de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est localisé le long du boulevard d'Herbatte, lequel constitue un axe permettant d'atteindre la N4 (Namur – Marche-en-Famenne) et l'avenue des Champs Elysées. Plusieurs nationales très fréquentées (N4 précitée, N90 ou encore N80) sont accessibles à partir du site. Ainsi, ce dernier bénéficie d'une bonne accessibilité en voiture.

Le projet est accessible à pied, en raison de la présence de trottoirs de part et d'autre du boulevard d'Herbatte, lequel dispose également de pistes cyclables de part et d'autre de la voirie. Enfin, le magasin se situe dans un site urbanisé non loin du centre-ville.

L'Observatoire estime que ce sous critère est respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un contexte urbanisé et bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. L'endroit est desservi par le bus. Le magasin disposera d'un parking automobile de 32 emplacements ainsi que de 17 emplacements vélos dont 6 pour les vélos-cargos.

L'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

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, a conclu que ceux-ci étaient respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

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

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 l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce