

AVIS n° 5

**Avis relatif à une demande de permis intégré pour
la création d'un ensemble commercial d'une SCN
inférieure à 2.500 m² à Namur**

Avis adopté le 02/02/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un nouvel ensemble commercial d'une SCN de 1.080 m ² . Il y a un magasin de matériel électrique existant sur le site (196 m ²). Une nouvelle cellule de 884 m ² sera créée dans la catégorie bricolage (non encore commercialisée). Le site accueille également du loisir (Escape Game).
<u>Localisation :</u>	Avenue du Prince de Liège, 96 5100 Jambes (Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SDC :</u>	Zone de partie centrale des quartiers urbains (classe A)
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Namur, nodule de Jambes – Chaussée de Liège (nodule de soutien d'agglomération). Le projet prévoit des achats semi-courants lourds (bassin de Namur, situation de sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Accautoparts Namur

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	7/01/2021
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	05/02/2021
<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.21.5.AV / SH Cri
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/NAR094/2020-0155
<u>Réf. SPW-Territoire :</u>	4/PIC/2020/2135026
<u>Réf. Communale :</u>	Null/JAM/05/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 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 création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 7 janvier 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 27 janvier 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant 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 créer un ensemble commercial d'une SCN totale de 1.080 m² ; que, actuellement, un magasin de matériel électrique (SCN de 196 m²) est localisé sur le site ; qu'il s'agit d'implanter un commerce de bricolage (enseigne non connue car en cours de commercialisation) pour une SCN de 884 m² ;

Considérant que le projet se trouve dans l'agglomération de Namur au SRDC ; que ce dernier 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 (hypercentre fort) 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 nœuds secondaires	Saturation possible de l'offre en termes de nœuds de soutien d'agglomération vis-à-vis de la taille modeste du marché Développement déstructuré et sans vision de la Nationale 4 Manque de certains types d'équipements et de concepts

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 prévoit des achats semi-courants lourds ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Namur pour ces achats (situation de forte sous offre) ;

Considérant que le projet est situé dans le nodule de Jambes – Chaussée de Liège qui est repris comme nodule de soutien d'agglomération au SRDC ; que ledit 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	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 est situé en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Namur dispose d'un Schéma de développement communal et que le projet se situe en zone de partie centrale des quartier urbains (classe A) ;

Considérant que la commune de Namur dispose d'un document établissant sa stratégie de développement commercial (schéma d'attractivité commerciale) et que le projet est localisé dans un nodule récent (nodule Avenue Prince de Liège, 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 ainsi que sur les éléments 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 un bâtiment vétuste en vue d'y implanter un magasin de bricolage d'une SCN de 884 m². L'enseigne n'est pas connue, la commercialisation étant en cours. Le site comprend également un magasin de matériel électrique d'une SCN de 196 m². Les deux magasins formeront un ensemble commercial d'une SCN de 1.080 m².

Selon l'Observatoire du commerce, le projet qui lui est présenté n'est pas abouti et n'a pas fait l'objet d'une réflexion approfondie. En premier lieu, il comprend de l'audition que le projet résulte de la volonté de valoriser un ensemble immobilier en vue de le rendre plus attractif. Le choix du courant d'achat et de l'assortiment proposés repose sur une étude de marché ainsi que sur l'examen de l'offre disponible à proximité. L'Observatoire s'interroge par rapport à ce choix alors que l'Avenue Prince de Liège comporte une offre complète dans le segment du Bricolage et activités connexes (luminaires) même s'il comprend que l'idée sous-jacente est d'aboutir à une complémentarité de l'offre. Il a également le sentiment que le projet a été conçu en vue de se calquer sur les documents stratégiques applicables à la zone (schéma de développement communal, schéma d'attractivité commerciale¹).

Par ailleurs, l'enseigne n'est pas connue ce qui ne permet pas d'obtenir les informations nécessaires en vue d'apprécier le projet au regard des 4 critères de délivrance du volet commercial du permis. Il ressort encore de l'audition qu'une activité de loisir pourrait être développée à la place du magasin projeté (extension éventuelle de l'escape game) mais qu'il n'y a pas de certitude à cet égard. Cela confirme, selon l'Observatoire, que le projet n'est pas abouti.

L'Observatoire souligne en outre que le projet se situe en arrière zone et sans réelle visibilité à partir de l'espace rue car implanté en second rang (à l'arrière d'une station-service). Il considère que cette localisation n'est pas optimale pour un commerce. Parallèlement à cela, la grande parcelle située à l'arrière fait l'objet d'un projet de développement immobilier résidentiel de grande envergure (plus de 300 logements). Le projet qui est présenté à l'Observatoire ne tient pas compte de cet élément, aucune articulation n'a été envisagée avec ce développement.

L'Observatoire estime qu'un bon projet commercial se doit d'être bien intégré à son environnement bâti et non bâti, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, le projet ayant été conçu uniquement dans une perspective de rentabilité économique sans que les principes de développement commercial ou d'aménagement du territoire aient été pris en considération.

¹ Par rapport à ce schéma d'attractivité commerciale, l'Observatoire apprécie la démarche de la commune de Namur qui consiste à élaborer une stratégie de développement commercial. Il lui recommande néanmoins d'aller plus loin dans sa démarche et de faire en sorte que cet outil soit formalisé afin de correspondre au prescrit du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, ce qui lui permettrait de sortir pleinement ses effets.

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

Au vu des éléments détaillés ci-dessus, l'Observatoire du commerce conclut que le projet qui lui est présenté n'est pas abouti. Il ne dispose en outre pas des informations suffisantes lui permettant de remettre un avis sur le projet. Il remet par conséquent un **avis défavorable** sur la demande de création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce