

AVIS n°68

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'un commerce situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Namur

Avis adopté le 03/05/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un magasin d'électroménagers IHPO à la place d'un magasin de jouets Maxi Toys dans un ensemble commercial existant (modification importante de la nature des activités de commerce de détail).
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Louvain, 254 5004 Namur (Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone de parc
<u>Situation au SDC :</u>	Zone de classe A, Partie centrale des quartiers urbains
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Namur, nodule de Bouge (nodule de soutien d'agglomération). Bassin de consommation de Namur pour les achats semi-courants lourds (situation de sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Electro Stalle S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	26/03/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 39, al. 6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.68.AV SH/cr
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/NAR094/2021-0059

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 conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 26 mars 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 avril 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 faite représenter ;

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
<p>Cohérence et équilibre global (spatial et structurel) de l'offre commerciale</p> <p>Dynamisme et attractivité du centre principal (hypercentre 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 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 ; que, pour cette catégorie d'achats, le projet se situe dans le bassin de consommation de Namur (situation de sous offre) ;

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial de Bouge qui est repris comme 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 et en zone de parc au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Namur dispose d'un schéma de développement communal et que le projet y est inséré en zone de classe A « Partie centrale des quartiers urbains » ;

Considérant que la commune de Namur dispose d'un document établissant sa stratégie de développement commercial (schéma d'attractivité commercial) ;

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

Il s'agit d'implanter un magasin d'électroménagers IHPO à la place d'un magasin de jouets Maxi Toys. La cellule concernée se situe dans un ensemble commercial d'une SCN de 4.417 m². Le site accueille actuellement les enseignes Cash Converters, Action, Bristol, JBC, 2HB, Plum'art, Mondial textiles, Club et Toby vins. EGGO et Ot's (restauration) sont également présents sur le site.

Il ressort de l'audition ainsi que des documents transmis à l'Observatoire du commerce préalablement à celle-ci que le magasin IHPO a déjà ouvert ses portes. L'Observatoire du commerce n'apprécie pas le comportement qui consiste à développer un projet sans les autorisations requises au préalable. Néanmoins, il entend se prononcer sur ce dossier indépendamment de la politique du fait accompli.

Au niveau du fond, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité

générale du projet. La localisation, dans un complexe en entrée de ville est adéquate pour un magasin d'électroménagers. D'ailleurs, IHPO ne vend que des produits lourds comme des machines à laver, des lave-vaisselles, etc. mais pas de téléphonie ni de produits multimédias. Enfin, le commerce est implanté dans un bâtiment existant et le projet n'induit pas d'extension tant du bâti que de la SCN.

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

Il ressort de l'audition qu'il n'y a pas en Wallonie, contrairement à la Flandre ou à Bruxelles, de commerce d'électroménagers à bas prix. Le projet implique l'arrivée d'un nouvel acteur commercial spécialisé dans la vente de gros électroménagers à bas prix non représenté à Namur. Il participera donc à la diversité commerciale du nodule et de la commune. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se trouve dans un nodule de soutien d'agglomération. Les magasins IHPO proposent de l'électroménagers lourds, ce qui permet au nodule de maintenir son rôle de soutien avec le centre principal. L'Observatoire du commerce conclut que le projet n'aura pas pour effet d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. 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

L'Observatoire du commerce souligne que le projet s'insère dans un ensemble commercial existant. Le nouveau magasin IHPO est envisagé dans une cellule qui était préalablement occupée par un magasin Maxi Toys. Il n'y a aucun changement en termes de fonctions par rapport à la situation antérieure et, partant, le projet n'altèrera pas l'équilibre des fonctions en place. Enfin, l'environnement présente une mixité fonctionnelle (logements, services, etc.).

Ce 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

Le projet est situé le long de la Chaussée de Louvain permettant d'atteindre le centre de Namur en provenance de l'autoroute. Il respecte les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules de soutien d'agglomération (complémentarité avec le centre principal d'agglomération, pas d'équipement léger) ainsi que le schéma de développement communal de Namur.

Enfin, il s'agit de la réoccupation d'une cellule existante par un commerce proposant des produits pondéreux et permettant d'éviter la création d'une cellule vide. L'Observatoire 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 l'enseigne IHPO entraînera la création nette de 5 emplois et, plus spécifiquement, 3 temps pleins et 2 temps partiels. Cela est suffisant, la manutention requise étant faible pour les produits pondéreux. Compte tenu de cette création nette d'emploi, l'Observatoire du commerce estime 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 cas d'espèce et qui ne permettent dès lors pas à l'Observatoire du commerce de se prononcer sur ledit sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet se situe le long de la Chaussée de Louvain (N91) qui relie Namur à Louvain en passant par Eghezée et Beauvechain. Cette chaussée dispose d'aménagements permettant d'accéder au complexe en mode doux (pistes cyclables, passages piétons, trottoirs) et les transports en commun (4 lignes de bus). Selon l'Observatoire du commerce, le magasin IHPO proposant des produits pondéreux, il est peu vraisemblable que les chalands s'y rendent à pied, en vélo ou en transports en commun compte tenu de la nature de l'offre.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est prévu dans un complexe commercial existant localisé dans un environnement urbanisé. Il dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité, d'un parking de 150 places et est desservi par les transports en commun.

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. Il émet par conséquent 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 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 modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure 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