

AVIS n° 38

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

Avis adopté le 29/03/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* SNCB S.A.
- *Autorité compétente :* Collège communal de Namur

Avis :

- *Saisine :* Collège communal de Namur
 - *Référence légale :* Art. 39, §5 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 15/03/2022
 - *Date d'examen du projet :* 23/03/2022
 - *Audition :* 23/03/2022
 - *Date d'approbation :* 29/03/2022
- Demandeur : 2
Commune : /

Projet :

- *Localisation :* Place de la Station, 1 5000 Namur (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Pas d'affectation (zone blanche)
- *Situation au SDC :* Centre urbain Classe A+
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Namur
Bassin : Namur pour les achats courants (forte sous offre) et semi-courants légers (situation d'équilibre)
Nodule : Namur – Centre (nodule principal d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à implanter, selon le formulaire Logic, un ensemble commercial de 5 cellules d'une SCN de 810 m² (500 m² d'achats courants et 310 m² d'achats semi-courants légers) à la gare SNCB de Namur.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.38.AV SH/CRi
- *Réf. Commune :* PIC/NAM/2/2022

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la commune de Namur ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur sur la base de l'analyse suivante.

2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2.1.1. La protection du consommateur

a) *Favoriser la mixité commerciale*

La localisation du projet est particulière puisque celui-ci est situé dans la gare de Namur. Il ressort de l'audition ainsi que du dossier que l'offre commerciale a été choisie en vue d'insérer du commerce de proximité, de favoriser une meilleure offre au voyageur ainsi qu'une mixité commerciale au sein de la gare. Celle-ci sera améliorée et complétée grâce au projet. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

b) *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Namur pour les achats courants (forte sous offre) et semi-courants légers (situation d'équilibre). Il s'insère dans un nodule de centre principal d'agglomération (centre de Namur) et, plus spécifiquement dans la gare SNCB. L'offre sera aisément absorbée grâce aux 250.430 passages de navetteurs hebdomadaires mais aussi grâce aux flux de non-navetteurs, la gare étant passante. Enfin, l'offre en achats semi-courants légers est liée à la parapharmacie, à la librairie ainsi qu'à une activité non food à finalité RSE (responsabilité sociale d'entreprise). Il n'y a pas d'équipement de la personne ni même une pharmacie car une officine se situe déjà face à la gare.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

La demande est localisée dans un environnement urbain dense et multifonctionnel. En effet, les magasins sont envisagés dans la gare SNCB de Namur, au centre de la ville. L'offre a été étudiée pour répondre aux besoins des navetteurs et des personnes traversant la gare. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet s'insère dans le centre de Namur et, partant, dans un environnement urbain dense. Il ressort du dossier administratif que l'espace commercial sera implanté dans la gare existante. Par conséquent le projet n'entraîne pas de dispersion excessive du bâti. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du formulaire Logic que le projet induira la création de 19 emplois. Au vu de cette création nette, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) 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.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet s'insère au centre de Namur, à proximité de zones densément peuplées. Sa localisation particulière, dans la gare SNCB (2^e gare la plus fréquentée de Wallonie, voire 1^e selon les années), implique une excellente multimodalité (nouvelle gare des bus au-dessus de la gare, trains). Les modes doux sont également favorisés (parking vélos, amélioration de l'accès piéton grâce au réaménagement de l'aile « Chiny » qui constituera la porte d'entrée privilégiée à la gare des bus).

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Comme cela a été mentionné à plusieurs reprises, le projet est envisagé dans la gare de Namur et à proximité de la gare des bus. Il bénéficie d'une très bonne accessibilité multimodale. Les infrastructures nécessaires à l'accessibilité des magasins via les modes de transport doux, par les transports en commun et en voiture sont prévues. Le projet n'induit pas de charge supplémentaire pour la collectivité, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet s'intègre dans le projet de la nouvelle gare des bus, du site de la gare de Namur, dans le cadre du projet « gare multimodale ». Les cellules sont situées dans le centre de Namur et sont destinées aux voyageurs ainsi qu'aux personnes traversant la gare, cette dernière étant passante. L'offre sera facilement absorbée, la gare de Namur étant la deuxième (ou première) gare la plus fréquentée de Wallonie. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet les respecte.

Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères. Il émet un avis **favorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce