

AVIS n° 63

Demande de permis intégré pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur (recours)

Avis adopté le 14/06/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* NEO SPRL
- *Autorité compétente :* Commission de recours des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Commission de recours des implantations commerciales
 - *Référence légale :* Art. 101, §4 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 23/05/2022
 - *Date d'examen du projet :* 8/06/2022
 - *Audition :* 8/06/2022
 - *Date d'approbation de l'avis :* 14/06/2022
- Demandeur : 3
Commune : 1
Requérant : /

Projet :

- *Localisation :* Rue de la Libération, - 5004 Bouge (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone d'ensemble résidentiel et habitat isolé (classe C)
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Namur
Bassin : Namur pour les achats courants (forte sous offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à construire un commerce alimentaire de 1.132 m² de SCN. La demande s'inscrit dans un projet global impliquant la construction d'un bâtiment pour une ASBL accueillant des personnes à mobilité réduite en journée ainsi que 3 habitations unifamiliales prévues le long de l'Allée des Fleurs.

Références administratives :

- *Nos références :* 22.63.AV SH/CRi
- *Vos références :* SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2022-0015/NAR094/INTERMARCHÉ à Bouge

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 Commission de recours des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audit.

2. CONTEXTE DU RECOURS

Le collège communal de Namur a octroyé le permis intégré demandé le 11 mai 2022. Le Fonctionnaire des implantations commerciales a introduit un recours contre cette décision. Il avait émis un avis défavorable sur le projet dans le rapport de synthèse. L'Observatoire avait remis un avis défavorable, avec une note de minorité favorable sur le projet le 6 juillet 2020 (cf. OC.20.60.AV¹).

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur sur la base de l'analyse fondant la position défavorable de l'Observatoire du commerce lors de la l'examen de la demande en première instance (projet identique) et qui est la suivante.

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

3.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le futur magasin est prévu dans un environnement résidentiel. Il y a quelques commerces plus au nord du projet, le long de la route de Hannut. Il n'y a pas de supermarché à l'endroit concerné. Ainsi, le projet permet d'améliorer la mixité commerciale de par la diversification de l'offre en provenance d'un nouveau prestataire de service.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

¹ Les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : <https://www.cesewallonie.be/avis>.

b) Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité

Le projet s’insère dans une zone bâtie peu dense. Il n’y a pas d’offre alimentaire à proximité du site. Le projet implique la création d’une seule cellule commerciale alimentaire. Le projet ne risque pas d’entraîner une suroffre commerciale à l’échelle infralocale.

L’Observatoire du commerce attire cependant l’attention sur le fait que l’essentiel des clients potentiels se situe dans la zone primaire de chalandise (calculée sur la base de déplacements motorisés 5 et 7 minutes). La zone de chalandise totale est relativement réduite et dessert essentiellement Bouge et Champion, où il existe déjà plusieurs supermarchés.

L’Observatoire estime que l’implantation d’un commerce alimentaire à l’endroit concerné ne risque pas d’entraîner un risque de rupture d’approvisionnement de proximité. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

3.1.2. La protection de l’environnement urbain

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

Le projet présente une mixité fonctionnelle (ASBL, habitat, grande surface alimentaire). La majorité des activités économiques de Bouge se développe le long de la route de Hannut, au nord du projet.

Le terrain concerné par la demande s’insère dans un quartier qui est résidentiel. L’habitat est peu dense et constitué d’habitations de type pavillonnaire. Selon l’Observatoire du commerce, il convient de maintenir l’équilibre fonctionnel qui est en place (commerces le long de la N80, résidence dans les espaces plus en retrait de ladite nationale). Il reste quelques terrains à urbaniser, où il conviendrait de privilégier un usage résidentiel. Cela transparait des mesures encadrant l’urbanisation des zones reprises en classe C au schéma de développement communal de Namur. Ainsi, une fonction commerciale à l’endroit concerné n’est pas pertinente selon l’Observatoire du commerce.

Ce sous-critère n’est pas, selon l’Observatoire du commerce, respecté.

b) 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 est situé en zone d’habitat au plan de secteur. Il remarque également que ledit projet n’est pas repris dans un nodule commercial (selon Logic et le SRDC).

En outre, la commune de Namur dispose d’un schéma de développement communal ainsi que d’un document établissant sa stratégie de développement commercial (SAC), ce qui permet d’appréhender la vision de la commune sur son développement.

Au schéma de développement communal, le terrain concerné par la demande est situé en « ensemble résidentiel et habitat isolé (classe C) ». Le schéma prévoit, pour ces zones, des mesures précises encadrant le développement de commerces (activités commerciales de biens encombrants, de biens à destination des professionnels, préférentiellement le long des voies structurantes et des voies principales, cf. p. 42 du SDC). Le projet, qui prévoit de l’alimentaire et qui s’incorpore dans le tissu résidentiel ne répond pas, selon l’Observatoire du commerce, aux mesures du SDC.

Au schéma d'attractivité territoriale, le projet est, selon le volet commercial de la demande, repris dans un nodule spécialisé en semi-courant lourd. La mise à jour du SAC de 2018 indique qu'il s'agit d'un nodule récent. Les recommandations pour ces nodules visent au maintien, voire au renforcement, de leur spécialisation en semi-courant lourd. Le projet, prévoyant des achats alimentaires, ne respecte manifestement pas cette recommandation générale.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté et qu'il justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet entraînera la création de 10 emplois à temps plein et de 6 emplois à temps partiel. Le demandeur indique que le taux d'emploi du projet est supérieur aux moyennes régionales et que l'emploi généré sera occupé par des résidents wallons.

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif reprend des clauses types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce. L'Observatoire estime ne pas disposer des informations nécessaires pour pouvoir évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

c) La mobilité durable

Le projet s'insère rue de la Libération, dans un tissu caractérisé par de l'habitat peu dense. Le site n'est pas desservi par une piste cyclable mais un accès avec le quartier arrière sera réalisé. Les vues de l'application Google Street View montrent qu'une partie des trottoirs de la rue de la Libération (cheminement vers résidences) ne sont pas de qualité. Par contre, il y a des arrêts de bus non loin du projet.

Compte tenu de la zone de chalandise, de la configuration de l'urbanisation (habitat pavillonnaire, faible densité) et des produits qui sont de nature à satisfaire des besoins journaliers, l'Observatoire a des raisons de croire que les chalands se déplaceront vers le site essentiellement en voiture. L'Observatoire estime également que ces éléments indiquent que le magasin profitera à une clientèle de passage motorisée.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce doute que les clients se déplacent vers le magasin concerné autrement qu'en voiture et conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

d) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère le long de la rue de la Libération qui est une rue perpendiculaire à la route d'Hannut. La jonction entre ces deux voiries est caractérisée par un double rond-point qui est très fréquenté dans la mesure où il s'agit de l'une des entrées principales permettant d'atteindre le centre de Namur à partir de l'autoroute E411. L'Observatoire du commerce craint que l'implantation d'un commerce induisant un flux non négligeable de chalands (besoins journaliers, 210.000 visiteurs annuels) n'accroisse les difficultés de mobilité à cet endroit. Il y aura en effet une augmentation de

fréquentation de ces ronds-points, les clients du magasin devant les emprunter afin d'atteindre le commerce rue de la Libération. Cela pourrait s'avérer accidentogène.

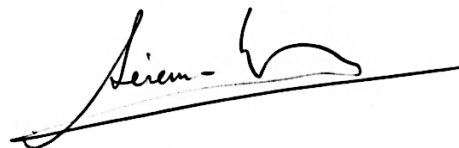
L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet ne respecte pas ce sous-critère.

3.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce apprécie que le projet présente une multiplicité des fonctions (habitat, commerce, ASBL). Il constate que l'objet de la demande s'insère dans une zone périurbaine peu dense et majoritairement caractérisée par de l'habitat. A cet endroit, il reste environ 3 grands espaces à bâtir dont le bien concerné par la demande. Ces terrains s'insèrent dans un tissu résidentiel peu dense. L'Observatoire du commerce estime que ces caractéristiques doivent être maintenues. Il considère par ailleurs que la localisation de l'Intermarché, au bout de la zone périurbaine de Bouge aura pour effet de créer un nouveau nodule avec les garages proches et de capter essentiellement une clientèle de passage et, partant, d'accentuer la circulation rue de la Libération. Parallèlement à cela, le projet s'insère à proximité d'un double rond-point très emprunté. L'Observatoire craint que le commerce alimentaire projeté n'induisse un accroissement d'entrées et sorties de nature à complexifier la mobilité à hauteur de ces ronds-points. Enfin, l'implantation de ce commerce ne répond pas aux mesures indiquées dans le schéma de développement communal et dans le schéma d'attractivité commerciale. L'Observatoire du commerce est **défavorable** en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que certains d'entre eux sont respectés. Il a conclu que le non-respect du critère de protection de l'environnement urbain justifiait à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande (contradiction avec le SDC, le SAC, nécessité de développer les terrains restants pour de l'habitat). Par ailleurs, le critère de mobilité durable n'est pas non plus respecté (augmentation des difficultés routières à hauteur du double rond-point). L'Observatoire du commerce conclut en une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

Il émet un avis **défavorable** pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur.



Bernadette Mérenne,
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce