

AVIS n° 101

Demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur

Avis adopté le 19/10/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Colim sa
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 3/10/2023
- *Date d'examen du projet :* 11/10/2023
- *Audition :* 11/10/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 19/10/2023

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Waterloo, 480-484 5002 Namur (Province de
Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone de services publics et équipements communautaires
- *Situation au SDC :* Services publics et équipements communautaires et Parties
centrales des quartiers urbains
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Namur
Bassin : Namur pour les achats courants (forte sous offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un supermarché Colruyt d'une SCN de 1.482 m² dans un bâtiment existant n'ayant pas d'affectation commerciale. Le magasin formera un ensemble commercial avec la Biscuiterie de Thorembais (SCN de 181 m²).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.101.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/NAR094/2023-0102
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2023/2342084
- *Réf. Commune :* PIUR/STS/04/2023

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 Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable**, avec une note de minorité de deux membres favorables, pour l'implantation d'un commerce impliquant la création 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

Le projet implique l'arrivée d'un nouveau prestataire de service. Il ressort de l'audition qu'il s'agira d'une quatrième implantation pour Colruyt à Namur. Ce commerce complètera le maillage de Colruyt dans la partie nord-ouest de la ville. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans l'agglomération de Namur au SRDC lequel met évidence les forces de celles-ci et, entre autres :

- « le dynamisme et l'attractivité du centre principal (hyper centre fort) ;
- la cohérence et l'équilibre global (spatial et structurel) de l'offre commerciale ».

L'Observatoire sait, au vu des dossiers namurois qu'il a récemment examinés, que la commune de Namur préconise le maintien d'une fonction commerciale forte sur le territoire communal et surtout en centre-ville. L'équilibre entre centre et périphérie étant fragile ¹, il convient d'éviter le développement d'une offre commerciale significative périphérique risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande et, à terme, le déclin de l'attractivité commerciale

¹ Cf. <https://www.namur.be/fr/economie/commerce/projets/centre-commercial>.

du centre namurois.

Concernant spécifiquement le projet, le dossier montre qu'il y a plusieurs supermarchés au nord (Intermarché, Lidl, Delhaize, Aldi) du projet, le long de la N4 qui est un axe de pénétration en direction de Namur. Ensuite, le projet ne s'implante pas, selon l'Observatoire du commerce, dans un nodule de proximité. Ni le SRDC ni Logic ne catégorise la zone dans un nodule. L'axe comprend quelques services et commerces spécialisés qui s'étirent le long de la N4. Selon l'Observatoire du commerce, le projet, de par sa nature (offre visant à répondre à des besoins journaliers) et sa localisation entre une zone en développement comprenant une offre alimentaire et le centre, risque d'engendrer des conséquences négatives sur celui-ci.

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

Note de minorité :

Deux membres estiment que l'offre alimentaire supplémentaire pourra être absorbée, la zone de chalandise représentant plus de 42.000 habitants et le nombre de visiteurs potentiels étant de 245.000 (cf. formulaire Logic). Ils estiment 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

Le projet est localisé dans la périphérie proche de Namur, le long de la N4. L'Observatoire rappelle que la zone plus au nord du projet, notamment à Belgrade ainsi qu'à Suarlée (site D.I.V. et Actibel) fait l'objet de développements immobiliers et commerciaux. Il estime que l'implantation d'un supermarché a pour effet d'éparpiller la fonction commerciale alors que le SRDC recommande, pour l'agglomération de Namur, de concentrer l'offre périphérique sur un point unique. Il n'y a pas lieu de renforcer la N4 avec des commerces au risque de déséquilibrer l'équilibre centre-périphérie.

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

Note de minorité :

Deux membres estiment que l'implantation du supermarché ne peut, à lui seul, entraîner le bouleversement des fonctions en place. Ils estiment 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

L'Observatoire du commerce a récemment examiné plusieurs projets à Namur. La ville a pour objectif de maintenir une fonction commerciale forte sur le territoire communal surtout en centre-ville. L'Observatoire estime que le projet proposé ne va pas dans le sens d'une préservation du centre-ville. Il est en effet localisé en bordure du centre de Namur en position d'interception des flux entrants. Le projet est en contradiction avec la politique de développement commercial prôné par le gouvernement wallon. En effet la déclaration de politique régionale indique que le gouvernement « *entend favoriser la concentration des commerces au centre des villes²* ». Le projet ne s'inscrit pas dans cette ligne.

² Gouvernement wallon, *Déclaration de politique régionale 2019 – 2024*, p. 107.

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

Note de minorité :

Deux membres soulignent que le supermarché est prévu sur une parcelle qui est déjà artificialisée et localisée dans un environnement classé par Logic comme urbain dense. Le commerce s'insère en bordure du centre-ville de Namur. Ces deux membres de l'Observatoire du commerce estiment que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet engendra la création de 35 nouveaux emplois dont 27 emplois exercés à temps plein et 8 emplois exercés à temps partiel.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de cette création nette d'emplois, que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce apprécie le nombre significatif d'emplois qui seront exercés à temps plein à savoir 27 sur 35, ce qui est important. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le dossier indique que le site présente une accessibilité multimodale (voiture, vélo, marche, bus). De plus, Logic considère que l'environnement du projet est « urbain dense ».

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet vise le redéveloppement d'un site bâti accessible en voiture, à pied ou à vélo. Le dossier indique également que l'endroit est desservi par les transports en commun et que le supermarché bénéficiera de 81 places de stationnement.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'induirait pas d'aménagement à charge de la collectivité, il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas admissible. D'abord, il souligne que des espaces plus au nord du projet font l'objet de développements immobiliers y compris commerciaux. Il s'agit d'une zone qui présente des enjeux et dont le développement aura des conséquences sur le centre-ville. Il y a d'ailleurs plusieurs supermarchés dans ces espaces. Il faut dès lors être attentif aux développements, entre autres commerciaux, envisagés entre cette zone et le centre-ville. De plus, le site concerné par la demande n'est pas repris dans un nodule commercial, ce qui est confirmé par Logic et le SRDC. Dans ce contexte, il n'y a pas lieu de renforcer la fonction commerciale le long d'un axe de pénétration en direction du centre de Namur. L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire du commerce estiment que l'offre fournie par le supermarché pourra être absorbée. Ils soulignent que le bien sur lequel le magasin est projeté est déjà artificialisé et qu'il est localisé en entrée de ville. Ils sont favorables concernant l'opportunité générale du projet.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet ne respecte pas le sous-critère le critère de protection du consommateur et le critère de protection de l'environnement urbain du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

Deux membres estiment que le projet respecte les critères du volet commercial du permis intégré. Ils émettent une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** pour l'implantation d'un commerce impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur.

Note de minorité :

Deux membres sont favorables pour l'implantation d'un commerce impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce