

AVIS n° 122

Demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce de détail alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur

Avis adopté le 22/12/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Delhaize Le Lion/De Leeuw
- *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 :* 5/12/2023
- *Date d'examen du projet :* 20/12/2023
- *Audition :* 20/12/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 22/12/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue Hébar, 6 5004 Bouge (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone de services publics et équipements communautaires
- *Situation au SDC :* Zone agricole
- *Situation au SOL :* Zone de services publics et d'équipements communautaires
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Namur
Bassin : Namur pour les achats courants (forte sous offre)
Nodule : Bouge (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Le supermarché Delhaize de Bouge dispose d'une SCN de 1.900 m² et existe depuis 1971. Delhaize souhaite moderniser ce magasin (démolition-reconstruction). Pour pouvoir continuer ses activités durant les travaux, Delhaize souhaite établir un magasin temporaire (12 mois sous chapiteau) à 1,5 km du site de Bouge sur le parking de délestage du TEC Namur (à côté du nouveau Lidl de Bouge).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.122.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/NAR094/2023-0116
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2023/2347220

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 **favorable** pour l'implantation temporaire d'un commerce de détail alimentaire 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'installation provisoire d'un supermarché venant en remplacement d'un magasin qui sera fermé pour cause de transformation profonde (démolition – reconstruction). Le magasin temporaire sera établi sous chapiteau à une courte distance de celui qui sera transformé. La demande permet le maintien en équilibre de la mixité commerciale alimentaire au nord de Namur.

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 le bassin de consommation de Namur pour les achats courants lequel est en situation de forte sous offre au SRDC. Il est également localisé dans un nodule commercial. Il ressort de surcroît de l'audition que le supermarché à rénover est fort fréquenté et qu'il assure un approvisionnement de proximité de biens de consommation courante. Il est donc indispensable de moderniser ce magasin en vue de maintenir l'offre de proximité mais également de fournir, durant la durée des travaux, une offre temporaire de produits visant à répondre à des besoins primaires.

L'Observatoire du commerce estime 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 magasin est situé le long d'un axe de pénétration en direction de Namur et dans un quartier catégorisé par Logic comme urbain peu dense et rural. Il ne s'agit pas d'une localisation optimale pour un commerce mais l'Observatoire du commerce insiste sur la motivation et la nature de la demande (implantation temporaire durant les travaux de rénovation du magasin existant de Bouge).

L'Observatoire du commerce estime 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 n'est pas en adéquation avec le plan de secteur. Mais, il est situé dans la même polarité que le supermarché existant de Bouge qui doit être rénové tout en étant plus éloigné du centre. La parcelle est minéralisée. Enfin, la commune de Namur a fait savoir à l'Observatoire du commerce par un mail du 20 décembre qu'elle n'est pas opposée au projet dans la mesure où l'installation est provisoire et qu'elle permet de pérenniser une implantation historique.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que la demande s'inscrit dans les projets locaux de développement et que ce sous-critère est respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier indique que « *une soixantaine de personnes travaillent actuellement pour Delhaize à Bouge. 32 emplois seront transférés provisoirement vers le « chapiteau ». Les autres collaborateurs se verront proposer des solutions individuelles (dont un transfert provisoire dans d'autres magasins Delhaize de la région)* ».

L'Observatoire du commerce estime qu'il faut prendre en considération la spécificité du projet (installation temporaire le temps de la réalisation des travaux d'un magasin existant) et 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.

Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire craignent néanmoins que, à terme, l'intégralité du personnel ne soit pas réintégrée dans le supermarché de Bouge lorsque les travaux de rénovation seront terminés car il y a aura, entre autres, une diminution de la surface commerciale nette.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet s'insère le long d'un axe de pénétration en direction de Namur. Le site est accessible en transports en commun, en voiture ou encore à pied. L'accessibilité étant multimodale et le supermarché ayant une vocation temporaire, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'inscrit sur une parcelle minéralisée qui est accessible en voiture. Le site bénéficie d'un vaste parking (parking Park & Ride) qui n'est pas saturé. Enfin, l'endroit est desservi par les transports en commun.

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

2.2. Évaluation globale

Le projet est situé sur un parking de délestage, le long d'un axe de pénétration en entrée de ville et dans un quartier urbain peu dense et rural. L'Observatoire du commerce estime qu'il ne s'agit pas d'une localisation optimale pour l'établissement d'un supermarché mais souligne le caractère particulier du projet ainsi que la motivation qui le sous-tend. Effectivement, il s'agit d'établir une implantation temporaire durant les travaux de rénovation d'un magasin existant à Bouge depuis 1971 et qui est vétuste. La modernisation de l'outil est donc indispensable pour le maintien de l'offre de proximité visant à répondre à des besoins primaires laquelle est présente à Bouge depuis des décennies. L'Observatoire comprend que l'exploitant soit à la recherche d'une solution pour continuer à exercer son activité pendant la durée des travaux alors que la législation en vigueur ne prévoit pas de mécanisme particulier pour répondre à ce type de situation. Il estime que plusieurs éléments témoignent du caractère provisoire du magasin dont l'implantation est demandée (installation sous un chapiteau plutôt que la construction d'un nouvel immeuble, convention entre la ville et le demandeur limitant l'utilisation du terrain d'implantation pour un an, installation sur un parking Park & Ride, etc.). C'est uniquement au vu de ces circonstances particulières que 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 respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation temporaire d'un commerce de détail alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur. Ce supermarché provisoire ne pourra être exploité que durant les travaux de rénovation du magasin Delhaize existant depuis 1971 et situé Chaussée de Louvain à Bouge.

3. OBSERVATION

Deux membres de l'Observatoire craignent néanmoins que, à terme, l'intégralité du personnel ne retrouve pas son emploi dans le supermarché de Bouge lorsque les travaux de rénovation seront terminés car il y aura, entre autres, une diminution de la surface commerciale nette.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce