

AVIS n° 123

Demande de permis intégré pour l'implantation,
dans un bâtiment existant, d'un commerce 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 :* Wallonian Food Retail
- *Autorité compétente :* Collège communal de Namur

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 :* 8/12/2023
- *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 :* Chaussée de Charleroi, 222 5000 Namur (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte & zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Activités économiques mixtes & Parties périphériques des quartiers urbains (classe B+)
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : oui
Bassin : Namur pour les achats semi-courants légers (équilibre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin Zeeman à la place d'une partie d'un ancien Carrefour Market by Mestdagh.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.123.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/NAR094/2023-0108
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2023/2343962

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. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

Un permis intégré a été délivré par le collège communal de Namur le 2 mai 2023 en vue d'autoriser un magasin Action dans le bâtiment concerné par la demande. L'Observatoire du commerce avait remis un avis favorable concernant cette implantation le 28 février 2023 (OC.23.18.AV¹).

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation, dans un bâtiment existant, d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur sur la base de l'analyse 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 projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service et le retour d'une offre Zeeman dans la partie ouest de Namur, l'enseigne ayant fermé deux implantations dont une à Salzinnes en 2018. De plus, l'assortiment de Zeeman se situe plus ou moins dans la même gamme que celui d'Action (produits discount). Ainsi, l'offre de Zeeman (textile de base peu cher) est complémentaire à celle présente et autorisée sur le site (Action, produits légers divers à prix discount).

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

¹ Les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-6rbKZ-lftSJypElc9EKgt8hqOmkEyKi-63qqKLSQrnl&form_id=AvisForm

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

Le projet s'insère dans le bassin de consommation de Namur pour les achats semi-courants légers lequel est en situation d'équilibre selon le SRDC. Il est également localisé dans l'agglomération de Namur dont il respecte les recommandations émises dans le SRDC.

Le dossier administratif indique que l'aire de marché du projet s'étend sur un rayon d'action limité, principalement par des pôles commerciaux d'envergure supérieure (Floreffe, Namur-centre, Jambes, Champion, ...) ainsi que par le maillage existant de l'enseigne à Namur et alentours. Il précise également que le projet a une vocation locale même si la clientèle occasionnelle dite « de passage » (N90) lui sera profitable (magasin implanté le long de cette nationale qui traverse Namur d'ouest en est). Par ailleurs, le nouveau magasin est prévu dans une zone densément peuplée de Namur (cf. carte page 55 du volet commercial de la demande figurant dans le dossier administratif) et la zone de chalandise comprend près de 25.000 habitants. Enfin, il ressort de l'audition que l'assortiment est en adéquation avec les caractéristiques socio-économiques du quartier.

Ainsi, au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que l'offre pourra être absorbée et 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 s'insère dans un environnement bâti qualifié par Logic comme urbain dense. Plusieurs fonctions et activités y sont présentes comme de l'habitat, des services (CHU Sainte-Elisabeth, Haute Ecole de la Province de Namur, etc.) et quelques activités économiques. De surcroît, le commerce est prévu dans le solde vide d'un bâtiment qui était préalablement occupé par une activité commerciale (ancien supermarché Carrefour Market) et qui est pour partie occupé par un magasin Action établi récemment dans le cadre de sa réaffectation. Ainsi le projet, qui représente 386 m² de SCN seulement, n'entraînera pas de bouleversement sur les fonctions en place.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que la demande ne risque pas d'entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines et que, partant, 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 souligne que le projet ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables au bien (plan de secteur et schéma de développement communal).

Le projet permet de finaliser l'occupation d'un bâtiment qui a été réhabilité récemment. Il s'agit d'une démarche qui permet d'utiliser le territoire de manière optimale puisqu'il n'y a pas d'urbanisation de nouvelles terres vierges de construction. De surcroît, cela permet d'éviter la dispersion du bâti et de la fonction commerciale.

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

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier indique que l'arrivée d'Action permettra la création d'un emploi à temps plein ainsi que de 4 emplois à temps partiel. 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.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est longé par la N90 qui est un axe de pénétration de Namur et qui traverse cette commune d'ouest en est (ancienne dorsale wallonne). De surcroît, le site est accessible en mode alternatif à la voiture puisque l'endroit est densément peuplé (les habitants des alentours pourront y faire leurs achats à pied ou en vélo), que le site est desservi par le bus et qu'il y a des trottoirs et un Ravel à l'arrière.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans une partie d'un immeuble commercial qui a été rénové et qui est partiellement occupé par un commerce (Action). Il bénéficie dès lors des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il est desservi par le bus et un parking de 75 places pour voitures est prévu. Enfin, il y a 12 places sous auvent pour les vélos.

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

3.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce a émis un avis favorable (avis OC.23.18.AV du 28 février 2023) concernant l'implantation d'un magasin Action dans l'immeuble concerné par la demande. Le projet vise à réaffecter le solde d'un bâtiment existant ayant (ou ayant eu) une vocation commerciale. Dans ce contexte l'Observatoire du commerce effectue, *mutatis mutandis*, l'analyse qu'il avait effectuée à cette occasion au cas d'espèce à savoir que, bien que le projet soit en dehors d'un nodule commercial, il estime que le projet est adéquatement localisé dans une zone densément peuplée et multifonctionnelle. Il apprécie la démarche qui consiste à utiliser un ancien bâtiment commercial existant ce qui permet une utilisation optimale du territoire. Enfin, le site présente une accessibilité multimodale et il peut être rejoint en mode alternatif à la voiture. 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, dans un bâtiment existant, d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce