

## AVIS n° 35

---

Demande de permis intégré pour l'installation d'un commerce dans un bâtiment existant impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Namur

Avis adopté le 29/05/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

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

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations  
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 26/04/2023
- *Date d'examen du projet :* 17/05/2023
- *Audition :* 17/05/2023  
Demandeur : Représenté  
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 29/05/2023

### Projet :

- *Localisation :* Route d'Hannut, 78 5004 Namur (Bouge) (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone d'ensembles résidentiels et habitat isolé (classe C)
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Namur  
Bassin : Namur pour les achats semi-courants lourds (sous  
offre)  
Nodule : /

### Brève description du projet et de son contexte :

Déménagement du magasin Aveve (1.516 m<sup>2</sup> autorisés) actuellement situé au 14 boulevard d'Herbatte à Namur vers la route de Hannut, 78 à Namur (Bouge) sur 2.047 m<sup>2</sup> nets (dont 1.650 m<sup>2</sup> nets intérieurs et 397 m<sup>2</sup> nets extérieurs).

La cellule visée pour la relocalisation était occupée, jusqu'à l'été 2021, par la carrosserie Desbuleux & Pignataro qui ne disposait pas d'autorisation commerciale (activité non soumise). Le projet prévoit uniquement la construction de la zone de vente extérieure pour le magasin Aveve. Les bâtiments existants de la carrosserie seront conservés. Cette cellule doit être considérée comme faisant partie d'un ensemble commercial avec le magasin Intermarché voisin qui est autorisé sur une surface commerciale nette de 1.132 m<sup>2</sup> (actuellement en construction).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.35.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/NAR094/2023-0037
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2023/2321360
- *Réf. Commune :* PIUR/BOU/2/2023

## 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. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

L'Observatoire du commerce s'est prononcé à plusieurs reprises sur le magasin Intermarché avec lequel le magasin Aveve formera un ensemble commercial. Il a émis :

- un avis défavorable (avec un membre favorable) le 6 juillet 2020 (OC.20.60.AV<sup>1</sup>) ;
- un avis défavorable le 14 juin 2022 dans le cadre du recours introduit par le fonctionnaire des implantations commerciales contre le permis intégré délivré par le collège communal de Namur (OC.22.63.AV) ;
- un avis défavorable le 29 juin 2022 dans le cadre du recours introduit par un tiers contre le permis intégré délivré par le collège communal de Namur (OC.22.68.AV).

## 3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'installation d'un commerce dans un bâtiment existant impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> 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

La demande vise à déplacer un magasin Aveve sur courte distance (du boulevard d'Herbatte vers la route d'Hannut à Bouge) en étendant la SCN de manière raisonnable (augmentation de 531 m<sup>2</sup>) grâce entre autres à l'aménagement d'une zone de vente extérieure. Ainsi, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'aura pas d'impact significatif sur l'offre commerciale en place et ce, que ce soit

<sup>1</sup> Tous 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-gGb1eOguKGYXbVVacHuj8iy4lFo6kfeBcBz-mAd5lnw&form\\_id=AvisForm](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-gGb1eOguKGYXbVVacHuj8iy4lFo6kfeBcBz-mAd5lnw&form_id=AvisForm)

à l'échelle du bassin de consommation qu'à celle de la commune de Namur. Le dossier (volet commercial de la demande) indique en effet que le projet représente une augmentation de 0,19 % de l'équipement commercial communal et montre que l'impact du projet sera quasi nul sur la mixité commerciale (cf. graphique p. 42). L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet prévoit quasi exclusivement des achats relevant du semi-courant lourd. Il se situe dans le bassin de consommation de Namur pour ce type d'achat lequel est, selon le SRDC, en situation de sous offre. L'Observatoire souligne en outre que la zone de chalandise compte environ 58.000 habitants et que celle-ci présente une croissance démographique importante en comparaison avec l'évolution régionale ainsi qu'un pouvoir d'achat de la population qui est supérieur à la moyenne wallonne. Il rappelle également qu'il s'agit de déplacer l'offre existante et de l'accroître de manière raisonnable. Il estime dès lors, au vu de ces éléments, que le projet n'implique pas 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*

Pour rappel, l'Observatoire du commerce s'était prononcé sur l'implantation du magasin Intermarché avec lequel Aveve formera un ensemble commercial (cf. point 2). Il indiquait dans ses avis qu'une fonction commerciale à l'endroit concerné n'était pas pertinente selon lui. Il n'entend pas remettre en cause l'analyse qu'il avait effectuée.

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

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

D'abord, le projet ne se situe pas dans un nodule commercial. Ensuite, comme indiqué dans ses avis précédents, l'Observatoire du commerce estime que l'endroit concerné par la demande n'est pas adapté pour du développement commercial. Il ne saisit pas la cohérence de la stratégie communale en la matière. En effet, les autorités locales de Namur préconisent le renforcement du commerce dans le centre-ville mais incitent à la création de nouveaux pôles en entrée de ville qui ont pour effet d'intercepter les flux. En d'autres termes, il y a développement de pôles extérieurs d'accroche qui interceptent les clients sans que ceux-ci ne soient amenés à se rendre vers le centre. Cette démarche n'a pas pour effet de ramener les chalands dans le centre-ville. Il n'y a dès lors pas lieu d'ajouter une polarité extérieure supplémentaire à Namur, ce qu'incite la réalisation du projet.

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

### **3.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le projet contribue au maintien des emplois existants ainsi qu'à la création de 3 nouveaux emplois à temps plein supplémentaires. Au vu de ces éléments et de cette création nette d'emplois pour l'extension de 531 m<sup>2</sup> de SCN, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

Le dossier administratif (volet commercial de la demande) comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'analyser le projet au regard de ce sous-critère.

### **3.1.4. La contribution à une mobilité durable**

#### *a) La mobilité durable*

L'Observatoire du commerce entend réitérer la position qu'il avait émise dans le cadre de l'analyse du projet Intermarché, la situation étant similaire. Le projet s'insère à proximité d'une sortie et d'un tissu caractérisé par de l'habitat peu dense. Le site n'est pas desservi par une piste cyclable. Les vues de l'application Google Street View montrent qu'une partie des trottoirs de la route d'Hannut 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, de la localisation du magasin à la sortie d'une autoroute, de la nature du magasin (commerce de destination) et des produits qui seront vendus (essentiellement du lourd), l'Observatoire est convaincu que les chalands se déplaceront vers le site essentiellement en voiture. Il 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 déplaceront vers le magasin concerné autrement qu'en voiture et conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

#### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Dans ces avis concernant l'implantation du magasin Intermarché, l'Observatoire du commerce avait des craintes concernant l'impact des flux sur la mobilité déjà difficile à cet endroit. Il souligne que le magasin projeté induira un accroissement du charroi par rapport à la situation existante (plus de charroi qu'une carrosserie de surcroît qui n'est plus exploitée depuis 2021). L'Observatoire du commerce réitère ses craintes quant au caractère accidentogène d'un développement commercial à l'endroit concerné. Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

## **3.2. Évaluation globale**

---

L'Observatoire du commerce comprend la volonté d'Aveve de se déplacer vers un lieu plus adapté à son concept commercial. Il estime néanmoins que la localisation qui est présentement envisagée n'est pas opportune. Le projet contribuera à la création d'une polarité commerciale à l'entrée de ville de Namur. Il n'y a pas lieu d'encourager le développement de commerces à cet endroit compte tenu de la configuration des lieux (quartiers urbains peu denses périphériques au centre). Dans ce contexte, l'Observatoire ne saisit pas la cohérence de la politique menée par la ville de Namur qu'elle lui a expliqué à plusieurs reprises. Cette dernière souhaite ramener les chalands dans le centre-ville mais incite paradoxalement au développement de pôles commerciaux périphériques d'accroche. Il n'y a pas lieu, selon l'Observatoire du commerce, de développer une polarité commerciale supplémentaire à la

sortie de l'autoroute E 411 à Namur. L'Observatoire du commerce est défavorable 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 ne respecte pas le critère de protection de l'environnement urbain ni celui de la contribution à une mobilité durable du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'installation d'un commerce dans un bâtiment existant impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Namur.



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