

AVIS n° 6

Demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble immobilier impliquant la création d'un ensemble commercial pour une SCN supérieure à 2.500 m² à Namur (deuxième demande)

Avis adopté le 17/01/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Besix Real Estate Development SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 21/12/2023
- *Date d'examen du projet :* 10/01/2024
- *Audition :* 10/01/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 17/01/2024

Projet :

- *Localisation :* Square Léopold 5000 Namur (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Centre urbain de classe A+
- *Situation au SOL :* Zone dédiée aux services publics et équipements communautaires
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Namur
Bassin : Namur pour les achats courants (forte sous offre), semi-courants légers (équilibre) et semi-courants lourds (sous offre)
Nodule : Namur - Centre (nodule de Centre principal d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Construction d'un ensemble immobilier comprenant 13.698 m² de surface commerciale nette, 2.750 m² de restauration, 975 m² de loisirs, 8.421 m² de bureaux, 112 unités de logement pour environ 11.120 m², ainsi que 831 emplacements de parking répartis sur trois niveaux de sous-sol.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.6.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/NAR094/2023-0131
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2023/2352156
- *Réf. SPW Environnement :* 10013316/FGE.ero
- *Réf. Commune :* PI/Namur/02/2023

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

La demande présente les antécédents administratifs suivants :

- **19 avril 2023** : avis défavorable de l'Observatoire du commerce (OC.23.29.AV¹) sur une première demande.
- **30 mai 2023** : le demandeur abandonne la demande de permis.

A la suite de l'abandon de sa demande de permis, le demandeur a introduit une seconde demande de permis intégré. L'avis de l'Observatoire du commerce s'inscrit dans le cadre de cette deuxième demande.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce rappelle que son avis défavorable sur la première demande était très nuancé. Séduit par le projet (localisation, aménagement des espaces publics, connexion avec les transports multimodaux, philosophie, concertation entre les acteurs), il avait cependant émis des craintes (taille des cellules, risque de transfert de l'hypercentre vers le complexe, enseignes non déterminées, nécessité de mesures de soutien forte pour le centre, etc.) l'amenant à conclure défavorablement sur le projet (cf. avis OC.23.29.AV).

Il ressort du dossier administratif ainsi que des présentations fouillées effectuées lors de l'audition tant par le demandeur que par la ville de Namur que des efforts significatifs ont été réalisés afin de répondre aux remarques formulées dans l'avis OC.23.29.AV (ex. diminution des unités, modification des affectations commerciales, listing complet des enseignes absentes à Namur, réduction de la SCN

¹ Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie via l'adresse suivante : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-i1hAsYX8drvJ8KoDk7pssJop35ZH3pUQXeSp9Pfsfls&form_id=AvisForm

totale de l'ensemble, augmentation de la surface médiane, lettre d'engagement de l'exploitant, mesures d'accompagnement de la ville, etc.). Ces efforts étant de nature à amoindrir les craintes de l'Observatoire et au vu de l'enjeu que présente ce projet pour la ville de Namur, l'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la construction d'un ensemble immobilier impliquant la création d'un ensemble commercial pour une SCN supérieure à 2.500 m² à Namur.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce