



CESE Wallonie

Pôle Aménagement
du territoire

AVIS

AT.24.90.AV

Régularisation et extension d'un ensemble commercial
existant (Galerie d'Harscamp) à NAMUR

Avis adopté le 30/08/2024

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 97
pole.at@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNEES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* VASTNED BELGIUM S.A.
- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Autorité compétente :* Collège communal de Namur

Avis :

- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et 119-120 de l’arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 modifiant le Code du Développement territorial
- *Date de réception du dossier :* 14/08/2024
- *Délai :* 30 jours
- *Portée de l’avis :* Art. 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Audition :* 27/08/2024

Projet :

- *Localisation :* Galerie d’Harscamp, / 5000 Namur
- *Situation au plan de secteur :* Zone d’activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Zone d’activité économique mixte
- *Situation SRDC/Logic :* Agglomération : Namur
Bassin : Namur pour les achats courants (forte sous offre) et semi-courants légers (équilibre)
Nodule : Namur – Centre (centre principal d’agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Mise en conformité et extension d’un ensemble commercial. Le projet prévoit la modification intérieure de la Galerie d’Harscamp en fusionnant 5 cellules vacantes, totalisant 571 m² de surface commerciale nette (SCN) et situées côté rue du Beffroi, en une grande cellule de 1.032 m² spécialisée en équipement de la personne. L’augmentation de surface de vente est expliquée par la reconversion de la galerie de circulation.

L’ensemble commercial est actuellement composé des enseignes Kruidvat (345 m² de SCN), Club (364 m² de SCN), Lab9 (127 m² de SCN) et Sucx (48 m² de SCN), totalisant 884 m² nets de vente qu’il faut régulariser. En situation projetée, l’ensemble commercial totalisera 1.916 m² nets de vente.

L’ensemble commercial datant d’avant 1975, il ne dispose pas de permis d’implantation commerciale ou d’autorisation socio-économique.

AVIS

Préambule

L’Observatoire du commerce a reçu une demande d’avis concernant une demande de permis intégré réceptionnée avant le 1/08/2024.

En application des articles 119 et 120 de l’arrêté du Gouvernement wallon du 25/04/2024 modifiant le Code du Développement territorial, les missions de l’Observatoire du commerce sont exercées par la section Développement commercial du Pôle Aménagement du territoire pour les demandes de permis intégré dont l’accusé de réception est antérieur au 1/08/2024 et qui poursuivent leur instruction selon les dispositions en vigueur à cette date.

Avis sur le projet

Le Pôle Aménagement du territoire émet un avis favorable sur le projet tel que présenté.

1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le Pôle constate qu’il s’agit en premier lieu de mettre en conformité une situation de droit avec une situation de fait. Pour le second volet de la demande, le Pôle constate que le projet permettra la création d’une grande cellule en plein centre-ville pour l’arrivée d’un nouveau prestataire de service dans l’équipement de la personne

Au vu de ces éléments, le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le Pôle Aménagement du territoire constate que le projet est localisé dans l’agglomération namuroise et dans un nodule commercial classé comme nodule de centre d’agglomération. Le projet se situe dans le bassin de consommation de Namur pour les achats courants (situation de forte sous offre au SRDC) et semi-courants légers (situation d’équilibre au SRDC). Le dossier administratif indique que la zone de chalandise représente un peu moins de 170.000 habitants.

Autrement dit, le Pôle Aménagement du territoire considère, au vu de ces éléments, que le projet est adéquatement localisé, en plein centre de Namur, dans un contexte de sous offre à l’échelle des bassins de consommation concernés et recrutant la clientèle à une échelle large. Le remodelage de la Galerie lui permettra d’être plus attractive et ainsi contribuera au renforcement du centre-ville.

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère est respecté.

1.2. La protection de l’environnement urbain

a) Vérification de l’absence de rupture d’équilibre entre les fonctions urbaines

Le Pôle Aménagement du territoire souligne que le projet n’induit aucun changement de fonction puisqu’il s’agit de remodeler une galerie commerciale existante. Il indique de plus que la Galerie d’Harscamp se situe en plein centre de Namur lequel est multifonctionnel. Il conclut dès lors que le projet n’induit pas de rupture d’équilibre entre les fonctions urbaines et 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 Pôle Aménagement du territoire constate que, tant les outils d’aménagement du territoire (plan de secteur, schéma de développement communal) que les recommandations que le schéma régional de développement commercial formule pour l’agglomération namuroise et les nodules de centre principal d’agglomération, sont respectés. Il souligne également qu’il s’agit, entre autres, de reconfigurer une galerie commerçante existante située dans l’hyper-centre de Namur en vue de réoccuper des cellules vides. Il n’y aura ni artificialisation des terres ni dispersion du bâti. Enfin, le projet permettra de rendre le site plus attractif et de sécuriser les lieux.

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous critère est respecté.

1.3. La politique sociale

a) La densité d’emploi

Le projet permet d’assurer la pérennité des emplois existants vu que l’attractivité des lieux sera améliorée ainsi que de créer des emplois supplémentaires. Néanmoins, le Pôle relève que l’enseigne projetée dans l’équipement de la personne pour occuper la grande surface commerciale créée à la suite du projet n’est pas connue, les chiffres repris dans le dossier consistent en des estimations théoriques.

Le Pôle Aménagement du territoire conclut que ce sous-critère est partiellement respecté.

b) La qualité et la durabilité de l’emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d’espèce et qui ne permettent pas au Pôle Aménagement du territoire d’apprécier le projet au regard de ce sous-critère.

1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le Pôle rappelle que ce sous-critère vise « à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :

- favoriser la proximité de l’activité commerciale avec les fonctions d’habitat et de services ;
- promouvoir l’accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.

Dès lors, il s’agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l’habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l’habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d’arrivée l’habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre,

d’une part, d’augmenter le pourcentage d’utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d’autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture »¹.

Le projet est localisé dans l’hyper-centre de Namur, dans un environnement urbain dense et dans la partie la plus densément peuplée de la zone de chalandise. L’accessibilité y est multimodale.

Le Pôle conclut que ce sous-critère est manifestement respecté.

b) L’accessibilité sans charge spécifique


Le Pôle estime que le projet n’induit pas d’aménagement spécifique à charge de la collectivité puisqu’il est situé au centre de la capitale wallonne. La galerie bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité, de plusieurs parkings et d’une desserte en transports en commun.

Le Pôle Aménagement du territoire conclut que ce sous-critère est respecté.

2. Évaluation globale

Le Pôle n’est pas convaincu par le potentiel commercial du site, la grande cellule créée manquera de visibilité. Néanmoins, plusieurs éléments justifient qu’il soit satisfait à la demande : nature du projet (reconfiguration d’une galerie commerçante, modernisation), augmentation de l’attractivité du site, sécurisation des lieux, localisation dans l’agglomération namuroise et dans l’hypercentre de Namur, respect des outils de planification (territoriaux et commerciaux), absence d’artificialisation, mobilité durable favorisée, etc. Le Pôle Aménagement du territoire est donc favorable en ce qui concerne l’opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, le Pôle Aménagement du territoire, 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.



Samuël SAELENS
Président

¹ SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 91.