

## AVIS n° 120

---

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités commerciales d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Namur

Avis adopté le 22/12/2020

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un magasin Picard (222 m <sup>2</sup> ) à la place d'un magasin Paprika (282 m <sup>2</sup> ) dans un ensemble commercial existant. Ce dernier présente actuellement une SCN de 2.098 m <sup>2</sup> , laquelle diminuera si le projet se réalise (2.038 m <sup>2</sup> ).
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Marche, 489 5101 Erpent (Namur)(Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SDC :</u>	Parties Centrales des Quartiers Urbains – classe A
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Namur, nodule d'Erpent (nodule de soutien d'agglomération). Le projet prévoit des achats courants (bassin de Namur, situation de forte sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Picard Belgique

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Collège communal de Namur
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	30/11/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	29/12/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Namur

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.120.AV SH/cr
<u>Vos Références :</u>	PIC/ERP/003/2020

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 ; vu l'article 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités commerciales d'une cellule située dans un ensemble commercial existant d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 30 novembre 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 16 décembre 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Namur y a également été invitée mais qu'elle n'y a pas participé ;

Considérant que le projet vise à implanter un magasin Picard (produits alimentaires surgelés) d'une SCN de 222 m<sup>2</sup> dans un ensemble commercial existant ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants et se situe dans le bassin de consommation de Namur (situation de forte sous-offre) ;

Considérant que le projet est repris dans l'agglomération de Namur au SRDC ; que le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

<b>Forces</b>	<b>Faiblesses</b>
Cohérence et équilibre global (spatial et structurel) de l'offre commerciale	Saturation possible de l'offre en termes de nodules de soutien d'agglomération vis-à-vis de la taille modeste du marché
Dynamisme et attractivité du centre principal (hyper centre fort)	Développement déstructuré et sans vision de la Nationale 4
Offre variée en termes d'enseignes, de natures et de standings	Manque de certains types d'équipements et de concepts
Dynamique globale de la fonction commerciale marquée par de très faibles taux de vacance même au sein des nodules secondaires	

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour l'agglomération de Namur :

- « *Le centre-ville pourrait accueillir un projet de renforcement si celui-ci est directement connecté avec le nodule central existant et calibré en fonction de la taille actuelle du centre principal (Namur-centre)*
- *Concentrer le développement futur de l'offre périphérique sur un unique point fort et stopper le développement anarchique le long de la Nationale 4 ».*

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial d'Erpent qui est repris comme nodule de soutien d'agglomération au SRDC ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 86) :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transports en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée)	Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération  Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations
Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération	Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transports en commun  Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Namur dispose d'un schéma de développement communal ; que le projet s'y trouve en « Partie Centrale des Quartiers Urbains » (Classe A) ;

Considérant que la commune de Namur dispose d'un document établissant sa stratégie de développement commercial appelé Schéma d'attractivité commerciale (SAC) ; qu'en vertu dudit SAC le projet s'insère dans le nodule commercial d'Erpent, nodule classifié en nodule de soutien d'agglomération ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la commune de Namur ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

## 1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à implanter un magasin d'aliments surgelés à la place d'un magasin de vêtements Cassis Paprika. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que Cassis Paprika a été contraint de quitter le site sur décision de justice faute de permis.

L'Observatoire du commerce constate que le projet se situe dans l'agglomération de Namur et dans le nodule commercial d'Erpent au SRDC. L'environnement immédiat du projet est caractérisé par la présence de commerces le long de la N 4, d'une poche d'habitat à l'arrière et d'activités économiques. L'Observatoire du commerce est favorable sur l'opportunité générale du projet puisqu'il respecte les recommandations établies par les documents stratégiques de développement commercial pour Namur (SRDC, SDC, Schéma d'Attractivité Commerciale) pour l'agglomération de Namur et le nodule d'Erpent. Il apprécie la politique volontariste de la commune par rapport au respect de sa stratégie commerciale, le magasin projeté (achats courants admissibles dans le nodule d'Erpent) y répondant contrairement au magasin Cassis Paprika précédemment installé sans permis.

## 2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

### 2.1. La protection du consommateur

#### 2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

L'enseigne Picard n'est pas encore présente dans l'entité de Namur et propose une offre alimentaire de produits surgelés large et profonde que l'on ne retrouve pas, dans les mêmes proportions, dans les supermarchés traditionnels. Le projet permettra l'arrivée d'un nouveau prestataire de services dans un créneau qui n'est pas représenté sur Namur.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

#### 2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Namur au SRDC, lequel présente une situation de forte sous offre pour les achats courants.

L'Observatoire du commerce rappelle que le projet se situe dans le nodule d'Erpent-Naninne qui est repris en tant que nodule de soutien d'agglomération au SRDC et que ce document recommande « *de limiter le développement de l'équipement léger (...)* » dans ce type de nodule. Cette vision est partagée par la commune de Namur, laquelle préconise de stabiliser ce nodule, les achats courants ou semi-courants lourds y sont admis dans une optique de complémentarité avec l'offre des centres d'agglomération. Ainsi, l'Observatoire estime que le projet, en remplaçant une offre en équipement de la personne par une offre en achats courants, répond à ces recommandations. Par ailleurs, l'offre alimentaire est spécialisée dans la mesure où Picard ne vend que des produits surgelés. Elle est complémentaire à celle des grandes surfaces alimentaires traditionnelles et représente seulement 222 m<sup>2</sup> de SCN.

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

## **2.2. La protection de l'environnement urbain**

---

### **2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines**

Le projet vise à combler une cellule commerciale laissée vacante suite au départ d'un magasin de vêtements. Il se situe dans un petit ensemble commercial récent lequel est proche d'une poche d'habitat mais également de professions libérales et de bureaux. L'Observatoire souligne qu'il n'y a pas création d'une fonction commerciale, celle-ci existait préalablement à la demande. Le projet n'aura pas d'impact, selon l'Observatoire, sur les fonctions en présence.

Au vu de ces éléments, ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

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

L'Observatoire du commerce constate que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur. Il est situé en Partie Centrale des Quartiers Urbains (Classe A) au schéma de développement communal qui admet l'implantation de commerce.

Le projet est également repris dans l'agglomération de Namur au SRDC. Ce dernier souligne l'une des faiblesses de celle-ci à savoir « *le développement déstructuré de la N 4* ». Ledit SRDC recommande « *d'arrêter le développement anarchique le long de cette nationale* ». Le projet étant précisément implanté à cet endroit, il convient d'être attentif au commerce proposé. En l'espèce, il s'agit de combler une cellule laissée vacante et non de construire des mètres carrés commerciaux supplémentaires. Le projet ne participera pas à un développement anarchique le long de la N4 et permettra d'éviter une vacuité commerciale.

Par ailleurs, le site est situé dans le nodule d'Erpent qui est repris, tant au SRDC qu'au schéma d'attractivité commerciale de Namur, comme nodule de soutien d'agglomération. L'implantation d'un magasin alimentaire en lieu et place d'un commerce textile répond aux recommandations que ces documents effectuent pour ce type de nodule. Le schéma d'attractivité commerciale de Namur préconise en outre, pour le nodule d'Erpent, de favoriser l'équipement courant (ou lourd) plutôt que le léger. Le projet (magasin de produits alimentaires surgelés en remplacement d'équipement de la personne) s'inscrit totalement dans cette dynamique.

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

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le magasin emploiera 3 personnes, toutes à temps plein. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

L'Observatoire constate que les emplois créés le seront tous à temps plein alors que le magasin qui occupait précédemment les lieux employait presque exclusivement des personnes à temps partiel (1 à temps plein et 4 à temps partiel). En ce sens l'Observatoire estime que le magasin Picard procure une

situation plus favorable en termes de proportion d'emplois temps plein et temps partiel. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet s'insère dans une zone économique périphérique du centre de Namur qui est facilement accessible en voiture car localisée le long de la N 4 (Chaussée de Marche) qui relie Namur à Marche-en-Famenne. Il s'agit d'un axe structurant constitué de 2 fois 2 bandes et permettant d'atteindre l'arrière-pays namurois.

Il ressort du formulaire Logic que le site est desservi par les transports en commun (8 arrêts, 4 lignes). Les vues disponibles sur Google Street View montrent que les infrastructures permettant une accessibilité piétonne et vélo sont de qualité. Ces aménagements longent le site concerné par la demande. Il convient néanmoins de souligner que les clients sont plutôt susceptibles de se rendre au magasin en voiture vu la spécificité des produits qui y sont vendus (surgelés) et qu'il faut, une fois achetés, rapidement placer au congélateur.

Quoiqu'il en soit, l'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Selon l'Observatoire du commerce, la Chaussée de Marche présente un gabarit suffisant pour absorber le charroi qui sera généré par un magasin comme Picard. Le complexe commercial bénéficie d'un parking de 59 places. Le site dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. La N4 comprend à proximité du site une bande centrale permettant d'y accéder ainsi qu'une entrée et sortie distinctes (cf. photo p. 72 du dossier de demande).

L'Observatoire du commerce conclut au vu de ces éléments que ce sous-critère est respecté.

## **3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES**

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut qu'il respecte ceux-ci. L'Observatoire du commerce émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

#### 4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, il s'abstient dans le cadre de la délibération.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale d'un magasin proposant des produits courants. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour la modification importante de la nature des activités commerciales d'une cellule située dans un ensemble commercial existant d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup>.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce