

AVIS n° 47

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Namur

Avis adopté le 01/04/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'une nouvelle cellule commerciale de l'enseigne Overstock Home (SCN de 1.594 m ²).
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Marche, 8435 5100 Wierde (Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Namur, nodule de Nannine (nodule spécialisé en équipement lourd). Le projet prévoit des achats semi-courants lourds (bassin de Namur, situation de sous offre).
<u>Situation au SDC :</u>	Zone économique
<u>Demandeur :</u>	Immo GPI

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	10/03/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.47.AV SH/Cri
<u>SPW Economie :</u>	DIC/NAR094/2021-0028
<u>SPW Territoire :</u>	4/PIC/2021/2143153

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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 10 mars 2021 ;

Considérant que ce projet a été examiné par l'Observatoire du commerce le 24 mars 2021 ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que de deux représentants de la commune de Namur a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à implanter un magasin de meubles d'une SCN de 1.594 m² ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants lourds ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Namur, lequel présente, selon le SRDC, une situation de sous offre ;

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

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

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour cette agglomération :

- « *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 se situe dans le nodule commercial de Naninne qui est repris par Logic comme nodule spécialisé en équipement lourd ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
Zone commerciale récente spécialisée dans l'équipement semi-courant lourd, composée d'un nombre restreint de grands points de vente, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisé par une dynamique forte (pas ou peu de cellules vides et part de grandes enseignes variable) → Le plus souvent complémentaire de l'offre existante)	<p>Conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger »</p> <p>Favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes</p>

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Namur dispose d'un schéma de développement communal ; que le projet est localisé en zone économique d'activité économique mixte ;

Considérant que la commune de Namur dispose d'un document établissant sa stratégie de développement commercial (schéma d'attractivité commerciale) ; que le projet est repris dans le nodule de Naninne ;

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 Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements 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 une nouvelle cellule commerciale de l'enseigne Overstock Home (SCN de 1.594 m²). L'une des parcelles du projet était précédemment occupée par un concessionnaire de camping-cars qui ne dispose pas d'un permis socio-économique. Les autres parcelles concernées par le projet comprennent actuellement des habitations qui seront démolies afin d'accueillir Overstock Home. Le projet prévoit également l'implantation d'un restaurant Burger King.

L'Observatoire comprend que le magasin proposé est en réalité un showroom et que les chalands ne repartent pas avec les produits achetés mais que ceux-ci sont livrés. Il s'interroge dès lors sur la pertinence d'une localisation périphérique du magasin et, partant, sur l'ajout de mètres carrés commerciaux supplémentaires le long de la N4. En effet, le magasin de camping-cars ne disposait pas de permis « commercial » et il s'agit dès lors de consolider juridiquement ces mètres carrés.

L'Observatoire regrette qu'un Burger King partage le site avec Overstock Home. D'une part, il souligne que ce type d'enseigne n'est pas pertinente à l'endroit concerné dans la mesure où elle polarise en vase clos. D'autre part, l'impact de ce restaurant sur la mobilité, notamment pour la circulation interne et l'accès (entrée/sortie), peut s'avérer problématique. Burger King entraîne en général un flux non négligeable. Selon l'Observatoire, ce type d'activité participe au développement anarchique de la nationale 4.

Néanmoins, la commune de Namur, représentée lors de l'audition, a indiqué que le projet respecte le schéma de développement communal ainsi que le schéma d'attractivité commerciale. Le projet permet également d'améliorer l'offre au profit des consommateurs et génère de l'emploi. Enfin, l'Observatoire souligne les efforts réalisés en ce qui concerne la performance énergétique du bâtiment ou encore la verdurisation du site.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

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

Le projet prévoit l'implantation d'un magasin de meubles Overstock Home à Namur, enseigne qui n'y est pas encore représentée. Il s'agit de l'arrivée d'un nouveau prestataire de services de nature à améliorer la diversité de l'offre commerciale le long de la N4. Cette offre sera complémentaire, notamment, à celle proposée par les Meubles Mailleux.

L'Observatoire du commerce estime 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 pour les achats semi-courants lourds (sous offre). Il s'insère dans un nodule spécialisé en équipement lourd. Le SRDC recommande, notamment, pour ce type de nodule, de « conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger ». L'implantation d'un magasin de meubles à l'endroit concerné répond tout à fait à cette recommandation.

En outre, même si la croissance démographique est légèrement plus faible par rapport à la moyenne régionale à Namur, l'Observatoire du commerce souligne que le pouvoir d'achat y est supérieur et le taux de chômage inférieur. Les indicateurs socio-économiques sont dès lors favorables pour l'absorption de l'offre.

L'Observatoire du commerce estime 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 s'implantera à la place d'un ancien marchand de camping-cars et de 2 habitations qui seront détruites. Il se substitue dès lors à une activité commerciale (bien que celle-ci n'était pas couverte par permis socio-économique). En outre, il s'insère dans un environnement urbanisé comprenant des activités économiques, notamment axées sur la vente de produits pondéreux, et de la résidence.

Au vu de ces éléments, le 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

Il ressort de l'audition des représentants de la commune, dont l'échevine en charge du développement économique, que le projet ne compromet pas le schéma de développement communal ni le schéma d'attractivité commerciale. Ils soulignent que l'ensemble du collège communal est favorable au projet et que des conditions et charges d'urbanisme seront imposées mais que ni l'implantation de Overstock Home ni du Burger King ne sont remises en cause.

L'Observatoire du commerce souligne que le projet est prévu sur une parcelle artificialisée comprenant un ancien magasin de camping-cars et des habitations. Ainsi, la demande n'entame pas des terrains vierges de construction. Etant localisé dans un contexte urbanisé comprenant d'autres commerces, notamment de meubles (Meubles Mailleux), le projet n'entraîne ni une dispersion du bâti ni celle de la fonction commerciale.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort des informations fournies par le demandeur que le magasin projeté permettra la création de 4 emplois à temps plein. La SCN du magasin sera consacrée en majeure partie à un showrrom, ce qui explique qu'il y ait peu de personnel à prévoir malgré les mètres carrés qui seront créés. En outre, Overstock fait livrer ses produits et fait appel à cet égard à un sous-traitant ce qui impliquera la création d'emplois indirects (50 livreurs). 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

Le projet comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est situé le long d'un axe structurant à savoir la Chaussée de Marche (N4) que relie Bruxelles au Grand-Duché du Luxembourg en passant par Namur, Marche-en-Famenne et Arlon. La N4 n'est

pas propice au mode doux (vitesse limitée à 90 km/h). L'Observatoire comprend que l'équipement lourd puisse être implanté dans ce contexte. Au vu de ses éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est rencontré pour ce qui concerne le magasin Overstock.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le magasin est implanté le long de la N4 dans un environnement urbanisé et sur un site bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. L'Observatoire souligne néanmoins que le Burger King est une enseigne qui polarise et qui engendrera un flux de véhicules important. Cela aura des impacts par rapport à la circulation sur le site. L'Observatoire du commerce n'est pas convaincu que ces 2 activités puissent coexister sans engendrer de problème de circulation. Il faut à tout le moins un plan de circulation particulier pour le fast food.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet ne respecte pas ce sous-critère.

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. Il s'est néanmoins interrogé sur la compatibilité du magasin avec le Burger King. Il n'y a aucune complémentarité entre les deux et le restaurant ; de plus, par le flux qu'il génèrera, cela risque d'entraîner des conflits de circulation interne. Quoi qu'il en soit, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive pour l'implantation du magasin Overstock au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. 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 l'implantation d'un magasin d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur.

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



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce