

## AVIS n° 120

---

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Namur

Avis adopté le 20/10/2022

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Redevco Belgium SComm
- *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 :* 13/09/2022
- *Date d'examen du projet :* 12/10/2022
- *Audition :* 12/10/2022  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 20/10/2022

### Projet :

- *Localisation :* Route de Louvain-la-Neuve, 518 5020 Suarlée (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'aménagement communal concerté
- *Situation au SDC :* Service public et équipement : Priorité 1
- *Situation au SOL :* ZACC de Suarlée
- *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 : /

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

Création d'un ensemble commercial d'une SCN de 8.133 m<sup>2</sup>. Le projet intègre également 2 cellules de restauration (dont un MacDonald) et une cellule de loisirs (KoJump) non soumises à permis d'implantation commerciale. La demande :

- intègre le déplacement du Carrefour Market de Belgrade (2.165 m<sup>2</sup> de SCN actuelle, qui deviendra un Intermarché) ;
- implique la fermeture des magasins Dema de Flawinne (chaussée de Nivelles, 89 c.-à-d. à 950 mètres du projet) et de Saint-Servais (Asty-Moulin, rue des Fours à Chaux à 3.4 km du projet → projet de développement à cet endroit).

Plusieurs autres projets immobiliers sont en cours de développement sur la zone de Belgrade-Suarlée. Le demandeur indique dans le dossier que la demande représente une diminution de l'équipement commercial de 297 m<sup>2</sup> nets en alimentaire et de 1.187 m<sup>2</sup> nets en bricolage, pour une augmentation de 3.049 m<sup>2</sup> en mobilier et électroménager. Au total, le projet représente donc la création de 1.565 m<sup>2</sup> commercial sur le territoire namurois.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.120.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/NAR094/2022-0075
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/REC2/2022/2286572
- *Réf. SPW Environnement :* 10007644/FGE.ero
- *Réf. Commune :* PIC/SUA/1/2022

## 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. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour 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.

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

#### 2.1.1. La protection du consommateur

##### a) Favoriser la mixité commerciale

Plusieurs magasins s'installeront sur le site. L'arrivée de nouveaux prestataires de services est à relativiser puisqu'une part des commerces intégrés dans le projet provient de déménagements (rassemblement du Dema de Flawinne et de celui de Saint-Servais à un seul endroit, déplacement du Carrefour Market qui deviendra Intermarché). Des achats semi-courants lourds sont projetés (1.803 m<sup>2</sup> de SCN en équipement de la maison – mobilier) sans pour autant avoir des précisions sur les enseignes et donc, sur l'assortiment précis qui sera fourni.

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

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

Le projet se situe dans l'agglomération namuroise au SRDC lequel met évidence les forces de celles-ci et, entre autres :

- « le dynamisme et l'attractivité du centre principal (hyper centre fort) ;
- cohérence et équilibre global (spatial et structurel) de l'offre commerciale ».

Le schéma d'attractivité commerciale de la commune de Namur indique dans le même sens qu'il s'agit de maintenir une fonction commerciale forte sur le territoire communal et surtout en centre-ville. L'équilibre entre centre et périphérie étant fragile<sup>1</sup>, il convient d'éviter le développement d'une offre

<sup>1</sup> Cf. <https://www.namur.be/fr/economie/commerce/projets/centre-commercial>.

commerciale significative périphérique risquant d’engendrer un important déséquilibre entre l’offre et la demande et, à terme, le déclin de l’attractivité commerciale du centre namurois.

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

### **2.1.2. La protection de l’environnement urbain**

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

Le projet est localisé dans la périphérie proche de Namur, en bordure du périmètre d’agglomération. Il prévoit des commerces, de l’HoReCa et une activité de loisir (Ko Jump). L’Observatoire du commerce regrette que le site n’ait pas fait l’objet d’une réflexion visant à assurer une mixité des fonctions urbaines horizontale mais aussi verticale et ce, d’autant plus qu’il est localisé en entrée de ville (partie ouest). Le projet intègre en outre en son sein des commerces existants sur le territoire et pourtant mieux localisés par rapport au centre de Namur (ex. Carrefour Market ou le Dema de Saint-Servais). L’organisation spatiale intrinsèque du projet proposé est conçu sur un modèle du passé.

L’Observatoire du commerce estime 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*

Il ressort de l’audition qu’il y a plusieurs projets en cours d’analyse ou en développement à Namur (square Léopold, restructuration de Belgrade, Saint-Servais, mise en piétonnier du centre-ville). L’Observatoire du commerce a du mal à saisir la chronologie des opérations immobilières entre elles et la cohérence pourtant indispensable entre ces opérations. Il regrette l’absence d’échéancier précis permettant d’avoir une vue claire de l’organisation temporelle des projets ainsi qu’une priorisation de ceux-ci. Un phasage cohérent des projets est pourtant indispensable à la viabilité de ceux-ci.

Il ressort du dossier administratif que le schéma d’attractivité commerciale de Namur a pour objectif de maintenir une fonction commerciale forte sur le territoire communal surtout en centre-ville. L’Observatoire du commerce est convaincu que le projet proposé ne va pas dans le sens d’une préservation du centre-ville. Il est en effet localisé dans la périphérie proche de Namur, en bordure de l’agglomération, en position d’interception des flux entrants et dans des quartiers urbains peu denses ou ruraux (cf. formulaire Logic ou vue satellite des environs). Le projet est en contradiction avec la politique de développement commercial prôné par le gouvernement wallon. En effet la déclaration de politique régionale indique que le gouvernement « *entend favoriser la concentration des commerces au centre des villes* <sup>2</sup> » ou encore « *encourager une politique visant à réduire au maximum le développement des centres commerciaux de périphérie* »<sup>3</sup>. Le projet ne s’inscrit pas dans cette ligne.

Enfin, l’ensemble commercial présente une ampleur significative compte tenu de l’environnement dans lequel il se trouve et il est consommateur d’espace.

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

---

<sup>2</sup> Gouvernement wallon, *Déclaration de politique régionale 2019 – 2024*, p. 107.

<sup>3</sup> Idem.

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Il ressort du dossier administratif que rien que les commerces développés dans le cadre du projet permettront la création de 79 emplois (dont 49 à temps plein) sans compter ceux qui seront créés par l'activité de loisir ou l'HoReCa. L'Observatoire s'interroge néanmoins par rapport aux chiffres fournis pour les magasins spécialisés dans l'équipement de la maison puisque les enseignes ne sont pas connues. Quoi qu'il en soit, au vu de l'emploi qui sera créé, surtout dans le contexte économique actuel peu favorable, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est 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 à l'Observatoire du commerce d'apprécier le projet au regard de ce sous-critère.

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

#### *a) La mobilité durable*

Le projet est aisément accessible en voiture et présente une accessibilité multimodale. Néanmoins, au vu de la configuration des lieux, de la localisation périphérique du site et des activités économiques qui seront développées, l'Observatoire du commerce est convaincu que les chalands se rendront sur les lieux en voiture.

De surcroît, le vade-mecum indique, dans le cadre de ce sous-critère qu'« 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* »<sup>4</sup>. Comme indiqué ci-dessus, le projet est en bordure de la couronne urbaine de Namur, dans un environnement urbain peu dense et rural (cf. formulaire Logic ou vu satellites des environs). Les alentours présentent un peu d'habitats dispersés ainsi que de larges plages non urbanisées (au nord, au sud et à l'est du projet).

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

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

Il ressort du dossier que le site prend place à l'intersection du chemin de Morviaux avec la route de Louvain-la-Neuve et la Chaussée de Nivelles ce qui lui procure une bonne accessibilité automobile. Le projet bénéficiera d'un parking de 249 places et d'un parking vélo de 52 places. Il sera desservi pas le bus.

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

---

<sup>4</sup> SPW Economie, Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie, 2017, p. 91.

## 2.2. Évaluation globale

---

L'Observatoire du commerce souligne que le projet se situe à un endroit stratégique de la commune à savoir à l'entrée de l'agglomération namuroise. Cela implique que le développement de cette zone doit faire l'objet d'une attention particulière. L'Observatoire du commerce regrette l'absence de réelle multiplicité des fonctions y compris verticale, l'activité économique étant majoritairement mise en évidence (commerces, loisirs, HoReCa). Il souligne en outre que la localisation d'un ensemble commercial de cette ampleur risque d'entraîner des répercussions négatives sur le centre-ville. Cela est d'autant plus vrai que l'Observatoire a appris qu'une multitude de projets sont en cours à Namur. Lors de l'audition, aucun calendrier précis des projets ou de priorisation de ceux-ci n'a été évoqué. Or, la chronologie de leur réalisation et de leur mise en œuvre est essentielle pour garantir leur succès. L'Observatoire du commerce est, au vu de l'ensemble de ces éléments, **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 sous-critère risque de rupture d'approvisionnement de proximité, de mobilité durable et le critère protection de l'environnement urbain (les 2 sous-critères) 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 la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Namur.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce