

## AVIS n° 84

---

Demande de permis intégré pour la relocalisation d'une cellule commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Namur (deuxième demande)

Avis adopté le 12/09/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Compagnie d'Investissement Commercial SA
- *Autorité compétente :* Collège communal de Namur

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations  
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 17/08/2023
- *Date d'examen du projet :* 6/09/2023
- *Audition :* 6/09/2023  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 12/09/2023

### Projet :

- *Localisation :* Rue de Fer, 40 5000 Namur (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Classe A+ (centre urbain)
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Namur  
Bassin : Namur pour les achats semi-courants légers (équilibre)  
Nodule : Namur-Centre (centre principal d'agglomération)

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

Transformation de l'ancien cinéma Eldorado, situé rue de Fer, 40 en une cellule commerciale d'une SCN de 2.353 m<sup>2</sup> (relocalisation du magasin H&M, situé actuellement rue de l'Ange, 24) et création de 12 appartements.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.84.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/NAR094/2023-0061
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2023/2329535
- *Réf. Commune :* PIUR/NAM/03/2023

## 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

Un projet de reconversion du Cinéma Eldorado a déjà été autorisé en recours. Il visait la création de 2 cellules pour des achats semi-courants légers (équipement de la personne, loisirs) pour une SCN de 2.550 m<sup>2</sup> de SCN. L'Observatoire du commerce avait émis un avis favorable en première instance le 3 février 2016 (OC/16/AV.25<sup>1</sup>) sur ce dossier, qu'il avait réitéré le 6 juillet 2016 dans le cadre d'un recours (OC/16/AV.156).

Ce dossier a donc évolué et porte actuellement sur une seule cellule commerciale, à savoir de l'équipement de la personne, sous l enseigne H&M.

## 3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la relocalisation d'une enseigne commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Namur sur la base de l'analyse suivante.

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

#### 3.1.1. La protection du consommateur

##### a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet concerne le déplacement d'un commerce de vêtements sur une courte distance et sur une SCN équivalente. La mixité est maintenue en l'état. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

<sup>1</sup> Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : [https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form\\_build\\_id=form-ggYH9WZUahKsUu6VoAAbyY2PjRwYqgEhsOZwbqwpdmc&form\\_id=AvisForm](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-ggYH9WZUahKsUu6VoAAbyY2PjRwYqgEhsOZwbqwpdmc&form_id=AvisForm).

*b) 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 légers le quel est, selon le SRDC, en situation d'équilibre. La demande consistant en un déménagement sur courte distance d'un magasin de vêtements, l'offre en place ne sera pas bouleversée. De surcroît, le projet se trouve dans l'hypercentre de Namur qui recrute la clientèle dans une vaste zone de chalandise. Il s'agit d'un endroit adéquat pour l'équipement de la personne.

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

**3.1.2. La protection de l'environnement urbain**

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

Le projet est localisé dans l'hypercentre de Namur lequel présente une multiplicité de fonctions. Il renforce la mixité des fonctions urbaines dans la mesure où, outre le développement d'une surface commerciale, il prévoit la création de douze appartements de qualité en plein centre-ville. Il ressort de l'audition que cette démarche va dans le sens du souhait de la ville (projet intégrant commerces et logements dans le centre). Enfin, la demande permet de développer une cellule avec une superficie importante ce qui est rare en centre-ville et permet d'attirer les grandes enseignes.

L'Observatoire du commerce estime 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 projet est en adéquation avec les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables au bien (plan de secteur, schéma de développement communal) ainsi qu'avec les recommandations que le SRDC effectue pour l'agglomération de Namur et pour le nodule de Namur-Centre qui est classé comme centre principal d'agglomération (équipement léger, intervention sur un espace à réhabiliter).

Il ressort en outre de l'audition qu'à l'heure actuelle le chantier de reconversion du cinéma Eldorado est à l'arrêt et que le site est à l'état de chancre ce qui est source d'insécurité. La reprise du chantier et la perspective d'aboutissement des travaux constituent un enjeu urbain pour les autorités locales. Enfin, le projet permettra le déplacement d'un commerce de vêtements en plein centre de Namur grâce à un recyclage du foncier. Cela est en adéquation avec la politique de développement commercial prônée par la Région wallonne et la commune de Namur.

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

**3.1.3. La politique sociale**

*a) La densité d'emploi*

Le projet concerne le déplacement d'un magasin sur une courte distance. Il ressort de l'audition que tous les emplois exercés sur le site actuel seront maintenus, le futur magasin disposant d'une SCN équivalente.

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

*b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

**3.1.4. La contribution à une mobilité durable**

*a) La mobilité durable*

L'argumentation que l'Observatoire du commerce avait développée dans son avis du 3 février 2016 (cf. OC/16/AV.25) reste valable en l'espèce pour justifier le respect de ce sous-critère. Celle-ci énonçait en effet que « *le projet est situé dans le centre-ville de Namur et, plus spécifiquement, dans la rue de Fer qui constitue l'artère commerciale principale.*

*La proximité d'un commerce par rapport à l'habitat consiste en un des éléments permettant de vérifier si le sous-critère de mobilité durable est rencontré. L'Observatoire du commerce estime que tel est le cas en l'espèce puisque le projet lui-même comporte des logements. Par ailleurs, il s'implante en zone d'habitat au plan de secteur.*

*En outre, le site est desservi par de nombreux arrêts bus. Il est situé à proximité de la gare. Il est également accessible en voiture et localisé à proximité de parkings publics et privés. Tous ces éléments indiquent que (...) le [commerce sera] (...) aisément accessible (...) par des modes de transports alternatifs à la voiture.*

*Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le sous-critère mobilité durable est pleinement rencontré ».*

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

La motivation que l'Observatoire du commerce avait développée dans son avis du 3 février 2016 (cf. OC/16/AV.25) reste valable en l'espèce pour justifier le respect de ce sous-critère. Celle-ci énonçait en effet que « *aucun aménagement spécifique n'est prévu dans la mesure où toutes les infrastructures nécessaires à l'accessibilité du projet sont existantes (voiries, parkings publics et accès en transports en commun). L'Observatoire du commerce signale que la création de stationnements spécifique pour le projet n'est pas indispensable dans la mesure où la localisation du projet permet un mode de vie sans voiture et que, en outre, il y a une offre suffisante en termes de stationnement (éventuellement par le biais de la location) ».*

**3.2. Évaluation globale**

---

Le projet permettra de réactiver la réhabilitation et l'occupation du site, celui-ci se présentant à l'heure actuelle sous la forme d'un chancre et étant source d'insécurité. Il permettra d'assurer et d'améliorer l'attractivité du centre-ville et particulièrement de la rue de Fer. Le magasin de vêtements sera plus proche de la gare. La demande permet la création d'une cellule d'une superficie commerciale importante, ce qui est rare en centre-ville, et assure une mixité fonctionnelle puisque la création de logements est prévue. Enfin, l'équipement de la personne est adéquat dans l'hypercentre de Namur. L'Observatoire rappelle qu'il avait émis un avis favorable pour des achats semi-courants légers (dont une partie en équipement de la personne) lors d'une précédente demande concernant la reconversion du cinéma (avis OC/16/AV.25). L'Observatoire du commerce est favorable 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 respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la relocalisation d'une cellule commerciale d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Namur.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce