

AVIS n° 78

Demande de permis intégré pour la création d'un commerce impliquant la formation d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur

Avis adopté le 2/07/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Assistance et Systèmes S.A.
- *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 :* 5/06/2024
- *Date d'examen du projet :* 26/06/2024
- *Audition :* 26/06/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 2/07/2024

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Marche, 642 5100 Namur (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Zone d'ensembles résidentiels et habitat isolé
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Namur
Bassin : Namur pour les achats semi-courants lourds (équilibre)
Nodule : Erpent (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un garage Auto 5 avec espace de vente de 223 m² de SCN et un atelier de 314 m². Dans ce cadre, une habitation sera démolie. Le garage formera un ensemble commercial avec le magasin de literie Massart existant (655 m²).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.78.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/NAR094/2024-0052
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2024/2374223

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 **favorable** pour la création d'un commerce impliquant la formation d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² 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*

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service en partie sud de Namur. Les chiffres repris dans le dossier administratif (volet commercial, pp. 24 et 25) montrent que le projet n'impactera pas de manière significative les mixités commerciales de la commune et du nodule.

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

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

Le projet est localisé dans l'agglomération namuroise ainsi que dans un nodule de soutien d'agglomération (Erpent, 118 commerces selon Logic) au SRDC. Ce dernier recommande, pour ce type de nodule, « de limiter le développement de l'équipement léger (...) ». Ainsi, l'Observatoire estime que le projet, par cette offre en achats semi-courants lourds, complémentaire à celle du centre d'agglomération, répond à ces recommandations.

L'Observatoire souligne enfin que le projet est situé dans le bassin de consommation de Namur au SRDC lequel est en situation d'équilibre selon ce même SRDC. Enfin, la zone de chalandise totalise près de 20.000 ménages selon les données reprises dans le dossier.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est 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 consiste en la démolition d'une villa pour en faire un commerce d'une SCN de 223 m² (qui induit la création d'un ensemble commercial avec le magasin situé sur la parcelle voisine). L'immeuble concerné se trouve à Erpent, le long de la chaussée de Marche (N4). L'environnement immédiat de cette partie de la N4 comprend, à front de voiries, des commerces et autres activités économiques.

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

b) 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.

Le projet est 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.

Parallèlement à cela, le projet se situe dans le nodule d'Erpent, lequel est repris en tant que nodule de soutien d'agglomération au SRDC. Ce dernier recommande d'y limiter le développement de semi-courant léger. Tel est le cas en l'espèce, le projet prévoyant des achats semi-courants lourds.

Par ailleurs, l'Observatoire souligne que le bien est déjà artificialisé. Il n'y a pas de consommation de terres vierges ni de dispersion du bâti.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le projet permettra la création de 10 emplois à temps plein. Au vu de cette création nette d'emplois sur une SCN de seulement 223 m², 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 s'insère dans une zone périphérique du centre de Namur comprenant des activités économiques et qui est facilement accessible en voiture car localisée le long de la N4 qui relie Namur à Marche-en-Famenne. Il ressort du formulaire Logic que le site est desservi par les transports en commun. Les vues disponibles sur Google Street View montrent que les infrastructures permettant une accessibilité piétonne ne sont pas optimales (trottoirs discontinus).

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est situé sur un bien qui bénéficie des infrastructures suffisamment dimensionnées pour accueillir le charroi résultant du commerce (chaussée de Marche). L'endroit est desservi par le bus et il y a un parking de 45 places pour l'ensemble commercial (17 places supplémentaires étant créées par le projet).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service proposant une offre complémentaire au centre-ville et ce, en partie sud de Namur. Il est en adéquation avec les outils de planification territoriale et de développement commercial en vigueur. Il n'induit pas d'artificialisation de nouvelles terres ni de dispersion du bâti. Des interventions en vue d'assurer le maintien de la végétation ou des compensations ont été prises. De plus, 10 emplois à temps plein seront créés pour une SCN de 223 m². 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 création d'un commerce impliquant la formation d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce