

AVIS n° 42

Demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce dans une cellule existante pour une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur

Avis adopté le 19/03/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Real Estate 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 :* 22/02/2024
- *Date d'examen du projet :* 13/03/2024
- *Audition :* 13/03/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 19/03/2024

Projet :

- *Localisation :* Avenue Prince de Liège, 117 5100 Jambes (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* « Classe A », c.a.d. « Parties Centrales des Quartiers Urbains ».
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Namur
Bassin : Namur pour les achats semi-courants lourds (sous
offre)
Nodule : Jambes-Chaussée de Liège (nodule de soutien
d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'une animalerie Maxi Zoo (SCN de 680 m²) dans un local anciennement occupé par un magasin Chaussea qui présentait une SCN équivalente.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.42.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/NAR094/2024-0003
- *Réf. SPW Territoire :* DIC/NAR094/2024-0003

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

Une demande similaire a été introduite en 2021, l'Observatoire du commerce avait émis un avis favorable sur celle-ci le 15 septembre 2021 (OC.21.141.AV¹).

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation d'un commerce dans une cellule existante pour une SCN inférieure à 2.500 m² 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 permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de services à Namur. Il ressort de l'audition qu'il s'agit de la première implantation de l'enseigne Maxi Zoo (la seconde enseigne d'animalerie la plus importante en Belgique) dans cette commune. Le projet complète l'offre en place grâce à une offre spécialisée en produits pour animaux au niveau du nodule et fonctionnera en synergie avec les autres commerces présents à l'endroit concerné. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

¹ Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site internet du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-gla4VM_HQ7rP6wyOiGOK-wwwd0000250sWwlooWIKZM&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 lourds lequel présente, selon le SRDC, une situation de sous offre.

Le dossier indique que l’aire de marché à laquelle l’animalerie s’adressera a une portée plus large que la limite communale compte tenu de la spécialisation de l’offre, du rayonnement subrégional du nodule de Jambes Chaussée de Liège (nodule de soutien d’agglomération) dans lequel la demande est projetée et des flux de véhicules que connaît la Ngo. La zone de chalandise est étendue puisqu’elle représente près de 99.000 habitants.

Enfin, il ressort de l’audition et du dossier que le projet est en adéquation avec le schéma d’attractivité commerciale de Namur qui encourage à stabiliser le nodule de Jambes (nodule de soutien d’agglomération)² et invite à y permettre l’implantation de commerces d’équipement semi-courant lourd ainsi qu’à limiter l’implantation de points de vente d’équipement semi-courant léger. Enfin, le remplacement d’une activité de type semi-courant léger (équipement de la personne - chaussures) par une activité de type semi-courant lourd permet de préserver le centre-ville où la priorité est donnée à l’équipement léger.

Au vu de ces éléments, l’Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d’induire un risque de rupture d’approvisionnement de proximité et conclut 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 situé dans un environnement urbanisé et multifonctionnel (résidences, activités économiques, etc.). Il s’agit pour Maxi Zoo de prendre place dans une cellule vide qui était préalablement occupée par un magasin de chaussures ce qui implique que la fonction commerciale était déjà présente sur les lieux.

L’Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que le projet ne bouleversera pas l’équilibre des fonctions urbaines en place et 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 ne compromet pas le plan de secteur (zone d’habitat) ni le schéma de développement communal (implantation en partie centrale des quartiers urbains qui complète le centre urbain et dans laquelle le commerce est admis). De plus, il est en adéquation avec le SRDC ainsi qu’avec le schéma d’attractivité commerciale de Namur. Il s’inscrit dès lors dans les projets locaux de développement. En outre, le projet s’insère dans un environnement urbanisé et densément peuplé lequel est d’ailleurs classé comme urbain dense par Logic. Enfin, il s’agit de recycler et rénover une cellule commerciale vide, ce qui permet d’éviter l’artificialisation de nouvelles terres et la dispersion du bâti.

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

² Les recommandations que le schéma d’attractivité commerciale de Namur effectue pour les nodules de soutien d’agglomération rejoignent et précisent celles du SRDC.

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le projet prévoit la création de 4 emplois dont deux à temps partiel. Au vu de cette création nette de postes de travail l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce constate que 2 des 4 emplois seront exercés à temps plein, les 2 autres l'étant à temps partiel (19h), et un étudiant à 12 heures par semaine. Il regrette que le régime à temps partiel de 2 travailleurs soit si réduit.

Quoi qu'il en soit, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Il ressort du dossier administratif que le site est facilement accessible en voiture. Le projet est localisé le long de la Ngo, axe de pénétration majeur de Jambes et de Namur et aux abords de l'agglomération. Il est accessible à pied, l'avenue Prince de Liège étant équipée de trottoirs, et en transport en commun. Cependant, il n'y a pas de pistes cyclables. L'Observatoire rappelle que l'endroit est densément peuplé.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

L'animalerie est prévue dans un bâtiment existant qui bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il y a un parking de 24 emplacements et le site est desservi par les transports en commun.

L'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et conclut que ce sous-critère est respecté.

3.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce avait émis un avis favorable le 15 septembre 2021 sur un projet similaire situé à proximité immédiate du projet. De plus, il s'agit de la première implantation de Maxi Zoo à Namur : la nouvelle offre complétera et sera complémentaire à celle qui est en place. En outre, la zone de chalandise est vaste et l'Observatoire apprécie que des achats semi-courants lourds soient prévus à la place d'équipement léger. Cela est d'ailleurs en adéquation avec le schéma d'attractivité commerciale de Namur. En outre, le projet est situé dans un nodule commercial et il s'agit de réaffecter une cellule vide (pas de changement de fonction, d'artificialisation de terres ou encore de dispersion du bâti). La mobilité est multimodale. Enfin, l'Observatoire du commerce, sans remettre en cause l'admissibilité du projet, estime que le régime de travail à temps partiel (19 heures par semaine pour deux travailleurs réguliers) n'est pas suffisant à ses yeux. Toutefois, au vu de ces éléments, 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 l'implantation d'un commerce dans une cellule existante pour une SCN inférieure à 2.500 m² à Namur.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce