

AVIS n° 48

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Namur (deuxième demande)

Avis adopté le 3/04/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* CommV 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.90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 19/03/2024
- *Date d'examen du projet :* 27/03/2024
- *Audition :* 27/03/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 3/04/2024

Projet :

- *Localisation :* Route de Louvain-la-Neuve, 518 5020 Suarlée (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'aménagement communal concerté (ZACC mise en œuvre par un SOL)
- *Situation au SDC :* Entre la zone destinée à l'urbanisation intitulée « Parties périphériques » et les « Ensembles résidentiels et habitats isolés (classe C)
- *Situation au SOL :* SOL ZACC de Suarlée (adopté le 13/10/2020)
- *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 nouvel ensemble commercial de 7.129 m² de SCN. Le projet intègre :

- la relocalisation de l'Intermarché de Belgrade (idem première demande),
- la relocalisation du magasin Dema (idem première demande),
- un magasin Electro-Dépôt,
- un magasin Jysk.

Le projet intègre également un cuisiniste, une cellule de restauration (Mac Donald's) et une cellule de loisirs (KoJump), non-soumises à autorisation commerciale.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.48.AV SH/cr

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| - Réf. SPW Economie : | DIC/NAR094/2024-0011 |
| - Réf. SPW Territoire : | 4/PIC/REC2/2024/2357507 |
| - Réf. SPW Environnement : | 10013816 |

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

Le projet présente les antécédents administratifs non exhaustifs suivants :

- 20 octobre 2022 : l'Observatoire a émis un avis défavorable (OC.22.120.AV¹) sur un projet de construction d'un ensemble commercial à l'endroit concerné.
- A la suite des avis émis en cours de procédure, le demandeur a retiré sa demande.
- Le demandeur a introduit une seconde demande. L'Observatoire du commerce est saisi pour avis dans le cadre de cette seconde demande.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce estime que les éléments fondant son avis défavorable du 20 octobre 2022 demeurent pertinents et restent d'application dans le cadre de la seconde demande (localisation périphérique inopportune risquant de porter atteinte à l'hypercentre, projet hors agglomération, intégration de commerces existants pourtant mieux localisés actuellement, projet éloigné de noyaux d'habitat, pas de mixité fonctionnelle verticale, artificialisation, etc.).

L'Observatoire du commerce souligne également que l'urbanisation du bien pour la réalisation de l'ensemble commercial ne vise pas à répondre à un besoin en particulier et qu'il est conçu sur un modèle dépassé à savoir l'édification d'un retail park en dehors d'une polarité et axé sur les déplacements voitures (pas de clientèle proche, localisation d'interception, suppression des sentiers figurant dans la première demande renforçant le tout à la voiture, offre banale et en partie présente à Namur, etc.).

¹ 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-oxy877MDAAb7ZCw_UPrvzcrzEudgXmlejbtuo5WNIfk&form_id=AvisForm

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que les modifications proposées dans le cadre de la seconde demande ne lui permettent pas de reconsidérer son avis défavorable du 20 octobre 2022 (avis OC.22.120.AV) et réitère donc *in extenso* la motivation qui y est développée. Il émet un avis **défavorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Namur.



Bernadette Mérenne,
Vice-présidente de l'Observatoire du commerce