



Réf. SPW-Économie (FIC) : DIC/FLE045/2024-0057
Réf. SPW-Territoire (FD) : 4/PIC/2024/2374739

DÉCRET DU 5 FÉVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

PERMIS INTEGRÉ

DÉCISION

Décision visée à l'article 96 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales concernant la demande de permis intégré introduite par la SRL FLOREFFE REAL ESTATE consistant en la rénovation, la transformation, l'extension et la régularisation d'un ensemble commercial existant, création d'espaces de loisirs et aménagement des abords situé Rue Riverre, 118 à 5150 Floreffe

Sur base des éléments recueillis lors de l'instruction de ce dossier et repris ci-après, le Fonctionnaire des implantations commerciales et le Fonctionnaire délégué **REFUSENT** le permis sollicité.

1. DÉCISION

Le Fonctionnaire des implantations commerciales et le Fonctionnaire délégué,

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;

Vu le Livre 1^{er} du Code de l'Environnement ;

Vu le Code du Développement Territorial ;

Vu 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 1^{er} du Code de l'Environnement ;

Vu 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 ;

Vu 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 des recours des implantations commerciales ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 mai 2015 comportant des mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le Livre 1^{er} du Code de l'Environnement ;

Vu la circulaire ministérielle du 17 avril 2018 relative au champ d'application du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;

Vu le Schéma Régional de Développement Commercial (SRDC) adopté par le Gouvernement wallon en date du 27 novembre 2014 ;

Vu l'analyse de l'outil d'aide à la décision « LOGIC » ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier ;

Vu la présente demande introduite par la SRL FLOREFFE REAL ESTATE
consistant en la rénovation, la transformation,
l'extension et la régularisation d'un ensemble commercial existant, création
d'espaces de loisirs et aménagement des abords situé Rue Riverre, 118 à 5150
Floeffe dont les références cadastrales sont FLORIFFOUX section B n°24y/2,
24r/2, 24w/2, 24s/2 et FLOREFFE section A 845h/2, 845e/2 ;

Considérant que la demande de permis intégré a été enregistrée dans les services du Fonctionnaire des implantations commerciales en date du 27/05/2024 ;

DÉCISION
PERMIS INTEGRÉ
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Considérant que la demande de permis intégré a été jugée incomplète par les Fonctionnaires régionaux par courrier du 13/06/2024 ;

Considérant que les documents complétés ont été introduits par le demandeur auprès du Fonctionnaire des implantations commerciales le 10/09/2024 ;

Considérant que la demande de permis intégré a été jugée complète et recevable par les Fonctionnaires régionaux par courrier du 18/09/2024 ;

Considérant que la demande de permis intégré tombe sous l'application de l'article D.IV.22, que dès lors, comme stipulé à l'article 83, § 2, alinéa 2 du décret relatif aux implantations commerciales, le Fonctionnaire des implantations commerciales et le Fonctionnaire délégué sont l'autorité compétente pour connaître la présente demande ;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement doit permettre d'identifier, de décrire et d'évaluer de manière appropriée les effets directs et indirects, à court et à moyen terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

Considérant que lors de l'analyse relative au caractère complet et recevable de la demande de permis intégré, il a également été procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement ;

Considérant qu'au vu du descriptif des activités, dépôts et installations et des mesures prises par l'exploitant ou prévues dans son projet et du contexte urbanistique, l'ensemble de ces incidences ne doit pas être considéré comme ayant un impact notable ;

Considérant d'autre part, il n'y a pas lieu de craindre d'effets cumulatifs avec des projets voisins de même nature ;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans, ses annexes, l'annexe 4, les formulaires de déclaration PEB initiale et simplifiée, l'étude de faisabilité, et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement ; que la population intéressée a dès lors reçu l'information qu'elle est en droit d'attendre et l'autorité appelée à statuer est suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement ;

Considérant que le projet ne doit donc pas être soumis à évaluation complète des incidences et une étude d'incidences sur l'environnement n'est donc pas nécessaire ;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique conformément aux modalités prévues par l'article 89 du décret du 05 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée sur le territoire de la commune de Floreffe du 3/12/2024 au 9/12/2024 ;

Vu que l'enquête publique réalisée a suscité 4 réclamations et 3 pétitions regroupant respectivement 51, 9 et 12 signatures ; que les remarques peuvent être résumées comme suit :

Procédure

- Le Collège communal aurait dû mieux communiquer sur ce dossier ;

Commerce

- Les commerces et activités proposées sont en totale opposition aux besoins de la population de la région. Seules les enseignes Media-Markt et d'articles de sport ont leur place à cet endroit. Il n'y a pas eu d'enquête pour évaluer les besoins et attentes de la population ;
- Les commerces proposés vont rentrer en concurrence avec des commerces existants à Floreffe ;
- Des demandes similaires ont été refusées à d'autres promoteurs dans la zone industrielle adjacente ;

Risques environnementaux

- Proximité d'une zone SEVESO et de la SCAM ;
- Pas d'étude hydrologiques pour les eaux de ruissellement alors que les surfaces imperméabilisées vont être augmentées ;
- Le bien est repris à la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES) en couleur pêche ;

Aménagement du territoire

- La zone commerciale ne figure pas dans le schéma de développement communal ;

Mobilité

- Les enseignes envisagées risquent d'engendrer une augmentation notable du trafic dans la rue Riverre et donc des nuisances pour les riverains ;

Recommandations

- Suspension et révision du projet ;

DÉCISION
PERMIS INTEGRÉ
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

- Consultation des commerçants locaux et établissement d'un dialogue avec le promoteur et réalisation d'une analyse économique approfondie ;
- Modifier le plan de secteur pour permettre le développement du commerce de manière plus globale le long de la RN90 ;
- Réalisation d'une étude d'incidence complète notamment sur les impacts en matière de mobilité, la gestion de la pollution et la gestion des eaux ;

Vu l'avis favorable du Collège communal de Floreffe daté du 30/12/2024 ;

Vu l'avis défavorable de l'Observatoire du commerce daté du 11/10/2024 ;

Vu que l'avis du 25/09/2024 de la Zone de Secours VAL DE SAMBRE est favorable conditionnel ;

Vu que l'avis de la Direction des Routes de Namur du 14/10/2024 est favorable conditionnel ;

Vu que l'avis de la Cellule Giser du 11/10/2024 est favorable ;

Vu que l'avis de Vivaqua du 02/10/2024 revu le 10/10/2024 est favorable conditionnel ;

Vu que l'avis de Fluxys du 20/09/2024 est favorable ;

Vu que l'avis du Pôle Aménagement du 11/10/2024 est défavorable ;

Vu que le Collège communal de Namur a émis un avis défavorable en sa séance du 22/10/2024 ;

PARTIE IMPLANTATIONS COMMERCIALES

Considérant que le fait générateur de la demande de permis intégré en ce qu'elle vaut demande de permis d'implantation commerciale porte sur la création d'un ensemble commercial ;

Considérant que l'ensemble commercial existant et non autorisé est actuellement composé comme suit :

- HUBO ;
- ALLMAT (va partir) ;
- LIDL ;
- LA ROMANCE BRASSERIE ;
- VEOSE ;
- ATELIER BEAUTE ;
- Ancien MAXITOYS (cellule vide) ;
- Ancien BLOKKER (cellule vide) ;
- Le REPAIRE DES ARSOUILLES (disparaît) ;

Considérant que l'ensemble commercial projeté sera composé comme suit :

- **LIDL** d'une surface commerciale nette de 1.412 m² dévolue à la vente de l'équipement courant (alimentaire) ;
- **HUBO** d'une surface commerciale nette de 1.708 m² dévolue la vente de l'équipement semi-courant lourd, équipement de la maison, bricolage ;
- **AVEVE** d'une surface commerciale nette de 1.400 m² dévolue à la vente de biens relevant du type semi-courant lourd, équipement de la maison, bricolage ;
- **ZOLI99** d'une surface commerciale nette de 1.111 m² dévolue pour 777 m² à la vente de biens relevant du type semi-courant léger, équipement de la maison, articles de ménage et décoration et 333 m² à la vente de biens relevant du type semi-courant lourd, équipement de la maison, mobilier et textiles ;
- **CHÂTEAU D'AX** d'une surface commerciale nette de 637 m² dévolue à la vente de biens relevant du type semi-courant lourd, équipement de la maison, mobilier ;
- **MAXIZOO** d'une surface commerciale nette de 332 m² dévolue à la vente de biens relevant du type semi-courant lourd, équipement de loisir et/ou professionnel ;

Considérant que l'ensemble commerciale aura une surface commerciale nette totale de 6.600 m² ; qu'il convient toutefois de tenir compte du fait que d'autres secteurs viennent également s'implanter à savoir LA ROMANCE, VÉOSE, ATELIER BEAUTÉ, IXINA, JUMPSQUARE, BATTLEKART, LOCATION DE MACHINES, BASIC FIT ; que selon le demandeur une surface brute :

- de 1229 m² sera dévolue à de l'horeca ;
- de 2023 m² sera dévolue à du service ;
- de 5668 m² sera dévolue à une autre destination ;

Considérant qu'il convient de tenir compte de ces différents secteurs pour analyser l'impact du présent projet ; que le projet est créé en vue de fonctionner en vase clos de par la présence de services, commerces, horeca ;

Considérant que le projet vise à combler deux cellules vides anciennement occupées par BLOKKER et par MAXITOYS et à anticiper le départ de l'établissement de commerce de détail ALLMAT ;

Considérant qu'en termes de surface bâtie, le projet est loin d'avoir un impact neutre au vu de ce qui précède tant du point de vue commercial que du point de vue des loisirs ; que de plus, l'enseigne ALLMAT entend déménager à quelques centaines de mètres du site actuel ;

Considérant que seules les enseignes LIDL et ALLMAT sont couvertes individuellement par une autorisation du point de vue commercial ;

Considérant que, selon l'outil d'aide à la décision LOGIC, le présent projet prend place dans le bassin de consommation de Namur pour les achats de type courant/semi-courant léger/lourd ;

Considérant que le projet prend place dans la Commune de Floreffe, qualifiée par l'outil d'aide à la décision LOGIC comme une commune de type « commune moyennement équipée » ;

Considérant que, selon l'outil d'aide à la décision LOGIC, le projet est intégré dans les quartiers statistiques dits de RIVERRE -DERRIERE STATION (Activités), SOUS LA VILLE et LACHE(Activités), FLORIFFOUX-HABITATIONS DISP. (rural) et LE TOMBOI (rural) ;

Considérant que le projet se situe au sein du nodule commercial de « Malonne » qualifié par l'outil d'aide à la décision LOGIC comme un nodule « spécialisé en équipement semi-courant lourd » ;

Considérant que, d'après le Schéma Régional de Développement Commercial (SRDC), un nodule de « spécialisé en équipement semi-courant lourd » correspond à *Zone commerciale récente spécialisée dans l'équipement semi-courant lourd, composée d'un nombre restreint de grands points de*

vente, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisé par une dynamique forte (pas ou peu de cellules vides et part de grandes enseignes variable) → Le plus souvent complémentaire de l'offre existante

Considérant que les recommandations du SRDC pour ce type de nodule sont de *Conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger » et de favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes ;*

Considérant que le projet ne respecte pas les recommandations du SRDC pour ce type de nodule ; qu'en effet le projet implique l'implantation de l'établissement de commerce de détail ZOLI99 d'une surface commerciale nette de 1.111 m² dévolue pour 777 m² à la vente de biens relevant du type semi-courant léger, équipement de la maison, articles de ménage et décoration ;

Considérant que le SRDC n'émet pas d'analyse ni de recommandation pour la commune de Floreffe ;

Considérant que l'Observatoire a émis un avis défavorable rédigé comme suit :

« 1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le Pôle Aménagement du territoire remarque qu'une partie de l'assortiment de plusieurs enseignes projetées est similaire. Il estime que le projet n'entraîne pas une diversité significative de l'offre. Par ailleurs, selon le Pôle, le mix commercial qui est proposé manque de cohérence avec les activités présentes dans la zone.

Le Pôle Aménagement du territoire conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

Le Pôle Aménagement du territoire constate que le projet s'insère dans le nodule de Malonne qui est classé par Logic comme nodule spécialisé en achats semi-courants lourds. Le schéma régional de développement commercial (SRDC) recommande de conserver cette spécialisation dans ce type de nodule et d'éviter d'y développer de l'équipement semi-courant léger. Le Pôle souligne que cette recommandation n'est pas respectée, le projet prévoyant 777 m² d'achats légers (pour Zoli99). Il insiste pour que le site soit exclusivement dédié à des produits pondéreux (ex. matériaux de construction) si du commerce devait s'y développer.

Le Pôle Aménagement du territoire regrette que la demande soit présentée dans une approche purement locale sans mettre en perspective les effets supralocaux du projet. Effectivement, le Pôle est convaincu que le développement d'une nouvelle polarité commerciale et de loisirs aura des répercussions sur l'entité namuroise toute proche.

Au vu de ces éléments, le Pôle estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

1.2. La protection de l'environnement urbain

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

D'une manière générale, le Pôle apprécie le caractère multifonctionnel des lieux. En l'espèce, il constate que le site concerné par le projet est essentiellement dédié à des activités commerciales dont du commerce de détail sans proposition de mixer les fonctions. A une échelle plus large, il estime qu'il y a un manque de cohérence entre les fonctions présentes et futures dans la zone (industrie de fabrication de béton, activités de loisirs, commerce de détail) ainsi que dans l'assortiment (pas de lien avec l'industrie par exemple). Enfin, le Pôle constate que la demande revient à renforcer significativement un ensemble commercial périphérique. Il conclut 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

Dans le cadre de ce sous-critère, « l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.) »

Le Pôle constate que le projet est en dérogation au plan de secteur car localisé en zone d'activité économique industrielle (cf. D.II.30 du CoDT). Il importe de favoriser, dans ce type de zone, les activités de production et de transformation de matières premières ou semi-finies, celles-ci disposant de moins d'alternatives pour s'implanter et se développer dans le respect du plan de secteur que le commerce de détail. Or, il s'agit en l'espèce de renforcer significativement le commerce de détail et des activités de loisirs sans lien avec l'industrie. Le Pôle rappelle également que le projet, dans sa partie achats semi-courants légers, ne respecte pas la recommandation que le SRDC effectue pour les nodules spécialisés en équipement semi-courant lourd.

Le Pôle Aménagement du territoire estime que ce sous-critère n'est pas respecté et que ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le Pôle constate que le projet engendrera une création nette d'emplois. Il regrette cependant le manque de précision du dossier concernant les données sociales comme le régime horaire des travailleurs. Il conclut que ce sous-critère est partiellement respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le Pôle n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le Pôle Aménagement du territoire constate que l'ensemble commercial est localisé en périphérie dans une zone qui n'est pas densément peuplée (cf. carte p. 34 du dossier). Il estime que les commerces capteront essentiellement des chalands motorisés. Il considère néanmoins que l'application de ce sous-critère pour l'essentiel des enseignes (Maxi Zoo, Aveve, Château d'Ax, Hubo) n'est pas pertinent. De plus, l'endroit présente une accessibilité multimodale (véhicules motorisés, transports en commun).

Le Pôle conclut que ce sous-critère est partiellement respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans des bâtiments existants disposant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il disposera d'un parking de 450 emplacements et est desservi par les transports en commun. Au vu de ces éléments, le Pôle Aménagement du territoire estime que le projet n'induirait pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et conclut que ce sous-critère est respecté.

2. Évaluation globale

D'abord, le Pôle Aménagement du territoire estime que la zone d'activité économique industrielle doit conserver sa fonction première et être dédiée aux activités liées à un processus de production ou de transformation de matières premières ou semi-finies. Il convient de pouvoir fournir le foncier

nécessaire pour ce type d'entreprise, lequel est rare. Le commerce n'y est pas adapté et a plus d'opportunités en termes de localisation au regard du plan de secteur. Le projet revient à créer un pôle commercial et de loisirs inadapté à l'endroit concerné. Ensuite, si par impossible le commerce de détail était admis, le Pôle estime que seuls les achats lourds en lien avec une activité industrielle peuvent y être acceptés (matériaux par exemple). D'ailleurs, il rappelle que le SRDC recommande, pour le type de nodule dans lequel est prévu le projet, d'éviter l'équipement léger. Pour terminer, le Pôle estime qu'il n'y a pas de cohérence fonctionnelle sur le site mais aussi à une échelle plus large. Le Pôle Aménagement du territoire est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, le Pôle Aménagement du territoire, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet ne respecte pas l'intégralité des critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Le non-respect du critère de protection de l'environnement urbain justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande. Le Pôle émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères. » ;

Considérant que cet avis est globalement suivi ;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire sur lequel se situe le projet de Schéma Communal de Développement Commercial (SCDC), ni de Schéma de Développement Communal (ancien SSC) ;

Considérant que l'autorité compétente doit motiver sa décision au regard des critères suivants :

- CRITÈRE I : LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR

Considérant que le critère relatif à la protection du consommateur est précisé par les deux sous-critères suivants :

- a) favoriser la mixité commerciale ;
- b) éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC mesure statistiquement la mixité commerciale d'une commune à l'aide d'une valeur synthétique calculée au départ de la contribution de chaque type de biens (courant, semi-courant léger, semi-courant lourd) dans la surface de vente totale ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC mentionne que le projet modifie de manière significativement la mixité commerciale de la commune de Floreffe ;

Considérant que l'établissement de commerce de détail ALLMAT spécialisé en bricolage est remplacé par plusieurs établissements de commerce de détail de plus petites tailles ; que par ailleurs un établissement de commerce de détail proposant à la vente notamment de l'équipement léger vient s'implanter ; qu'il s'agit de l'enseigne ZOLI99 ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC mesure statistiquement le risque de rupture d'approvisionnement de proximité au départ des valeurs de taux d'équipement par type de biens (courant, semi-courant léger, semi-courant lourd) dans la surface de vente totale ;

Considérant que, d'après l'outil d'aide à la décision LOGIC, le projet ne modifie pas de manière significative le taux d'équipement courant de la commune de Floreffe ni celui du bassin de consommation en achat courant de Namur ;

Considérant que, d'après l'outil d'aide à la décision LOGIC, le projet ne modifie pas de manière significative le taux d'équipement semi-courant léger de la commune de Floreffe ni celui du bassin de consommation en achat semi-courant léger de Namur ;

Considérant que, d'après l'outil d'aide à la décision LOGIC, le projet modifie de manière significative le taux d'équipement semi-courant lourd de la commune de Floreffe ;

Considérant que, comme le souligne l'Observatoire du commerce, le développement d'une nouvelle polarité commerciale et de loisirs aura des répercussions sur l'entité namuroise ; que le projet a une grande ampleur tant du point de vue commercial que du point de vue loisir ;

Considérant que le projet ne respecte pas les recommandations du SRDC ; que le projet ne préserve pas la spécialisation du nodule ; qu'il convient d'éviter l'implantation de commerces proposant à la vente des biens relevant du type semi-courant léger ;

Considérant que le critère relatif à la protection du consommateur est estimé non-rencontré par le présent projet ;

▪ CRITÈRE II : LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Considérant que le critère relatif à la protection de l'environnement urbain est précisé par les deux sous-critères suivants :

- a) la vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, telle qu'elle porterait atteinte au cadre de vie des quartiers existants ou à venir ;

- b) l'insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type du point de vente dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain ;

Considérant que la vérification de l'absence de rupture d'équilibre est d'éviter des situations de déséquilibre des fonctions urbaines engendrées par un développement trop important de certaines fonctions commerciales dans des milieux monofonctionnels adéquats ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC définit l'environnement urbain comme un espace délimité par le quartier statistique au sein duquel est implanté le projet ainsi que les quartiers statistiques situés à vol d'oiseau de moins de 250 mètres du projet ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une zone dédiée à de l'industrie ; qu'il se situe dans une zone d'activité économique industrielle ;

Considérant que le projet se situe dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ;

Considérant que, d'après l'outil d'aide à la décision LOGIC, la partie achat courant du projet présente une rupture d'équilibre extrême avec les autres fonctions de l'environnement urbain (activités) ;

Considérant que, d'après l'outil d'aide à la décision LOGIC, la partie achat semi-courant léger du projet présente une rupture d'équilibre extrême avec les autres fonctions de l'environnement urbain (activités) ;

Considérant que, d'après l'outil d'aide à la décision LOGIC, la partie achat semi-courant lourd du projet présente une rupture d'équilibre significative avec les autres fonctions de l'environnement urbain (activités) ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC évalue l'insertion locale de l'implantation commerciale en comparant la taille du projet à la taille du nodule commercial au sein duquel il prend place ;

Considérant que, d'après l'outil d'aide à la décision LOGIC, l'insertion de la partie achat courant du projet au sein du nodule commercial de Malonne est extrêmement déstructurante ;

Considérant que, d'après l'outil d'aide à la décision LOGIC, l'insertion de la partie achat semi-courant léger du projet au sein du nodule commercial de Malonne est significativement déstructurante ;

Considérant que, d'après l'outil d'aide à la décision LOGIC, l'insertion de la partie achat semi-courant lourd du projet au sein du nodule commercial de Malonne est extrêmement déstructurante ;

Considérant que le projet ne respecte pas la spécialisation du nodule commercial et ne respecte pas la destination de la zone d'activité économique industrielle ;

Considérant que le SRDC préconise d'éviter l'accentuation du déclin de l'activité commerciale dans les centres-villes et le déséquilibre des fonctions urbaines ;

Considérant que le projet concourt au renforcement d'un ensemble commercial périphérique ; qu'il revient à renforcer une activité commerciale et une activité de loisirs sans lien avec l'industrie ; que l'impact du projet ne se limite pas à combler des cellules vacantes ; qu'il y a une hausse importante des volumes construits ;

Considérant que le critère relatif à la protection de l'environnement urbain est estimé non-rencontré par le présent projet ; que le projet comme le souligne le Collège communal de Namur traduit un changement de modèle économique, passant d'une fonction commerciale axée sur la vente de biens semi-courant lourd à un pôle orienté loisirs et services ;

▪ CRITÈRE III : LES OBJECTIFS DE POLITIQUE SOCIALE

Considérant que le critère relatif à la politique de l'emploi est précisé par les deux sous-critères suivants :

- a) la densité de l'emploi ;
- b) la qualité et la durabilité de l'emploi ;

Considérant que la densité d'emploi prend en considération le nombre total d'emplois prévus dans la nouvelle implantation commerciale et le rapporte à la superficie commerciale prévue ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC considère la densité d'emploi pour la partie achat courant comme étant extrêmement faible par rapport aux moyennes wallonnes ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC considère la densité d'emploi pour la partie achat semi-courant léger comme étant extrêmement faible par rapport aux moyennes wallonnes ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC considère la densité d'emploi pour la partie achat semi-courant lourd comme étant extrêmement faible par rapport aux moyennes wallonnes ;

Considérant que le projet générera 18 emplois à temps plein ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC n'évalue pas le sous-critère lié à la qualité et la durabilité de l'emploi ;

Considérant que le promoteur s'engage à veiller de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail par l'ensemble des commerces étant accueillis au sein du projet ;

Considérant que le critère relatif aux objectifs de politique sociale est estimé non-rencontré par le présent projet ;

▪ CRITÈRE IV : LA CONTRIBUTION A UNE MOBILITÉ PLUS DURABLE

Considérant que le critère relatif à la contribution à une mobilité plus durable est précisé par les deux sous-critères suivants :

a) la mobilité durable ;

b) l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité ;

Considérant que la mobilité durable a pour but de favoriser la proximité de l'activité commerciale aux fonctions d'habitat et de service et de garantir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux et ce, afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC considère que la partie achat courant du projet est significativement défavorable aux objectifs de mobilité durable du SRDC ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC considère que la partie achat semi-courant léger du projet est conforme aux objectifs de mobilité durable du SRDC ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC considère que la partie achat semi-courant lourd du projet est conforme aux objectifs de mobilité durable du SRDC ;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité de zones densément habitées ; que le projet se situe en périphérie ;

Considérant que les consommateurs se rendront essentiellement en voitures à cet ensemble commercial ;

Considérant que l'accessibilité sans charge spécifique pour la collectivité est de vérifier l'accessibilité de l'implantation par des moyens de transport en commun et l'adéquation de la voirie à la nouvelle activité commerciale et ce, sans affecter la sécurité routière ;

DÉCISION
PERMIS INTÉGRÉ
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC estime que l'accessibilité en transport en commun pour la partie achat courant du projet est significativement faible par rapport aux moyennes wallonnes ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC estime que l'accessibilité en transport en commun pour la partie achat semi-courant léger du projet est significativement faible par rapport aux moyennes wallonnes ;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC n'évalue pas le sous-critère pour la partie achat semi-courant lourd du projet car elle est jugée peu pertinente ;

Considérant que les bâtiments existants disposent des infrastructures nécessaires à son accessibilité ;

Considérant que 1 arrêt de bus TEC est situé à proximité du site et qu'il est desservi par 1 ligne de bus (10) ;

Considérant que le parking permet d'accueillir 450 places de parking (dont 4 PMR) selon le demandeur ;

Considérant que, selon le demandeur, le projet commercial accueillera une moyenne de 560.000 visiteurs par an ;

Considérant que le critère relatif à la contribution à une mobilité plus durable est estimé non-rencontré par le présent projet ;

PARTIE URBANISME

Considérant que le bien est repris au plan de secteur de Namur approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 en zone d'activité économique industrielle ;

Considérant que le bien est repris dans un périmètre de reconnaissance économique approuvé par Arrêté du 05/05/1967 ;

Considérant que le bien est situé le long d'une voirie régionale ;

Considérant que le bien jouxte une voie navigable ;

Considérant que le bien jouxte une conduite de type FLUXYS ;

Considérant que le bien jouxte une conduite de type VIVAQUA ;

Considérant que le bien est situé le long du RAVEL ;

Considérant que les parcelles sont reprises pour majeure partie à la banque de données de l'état des sols comme parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) ;

Considérant que le bien est repris pour partie en zone d'aléa d'inondation moyen et faible par ruissellement ;

Considérant que la demande de permis porte plus précisément sur la construction d'un ensemble commercial composé de surfaces commerciales, d'espaces de loisirs et d'un Horeca ;

Considérant que le programme est le suivant :

- Hubo ;
- Lidl ;
- La Romance, brasserie ;
- Véose, atelier beauté ;
- Aveve ;
- Cuisines Schmidt ;
- Maxi-Zoo ;
- Zoli99 ;
- Château d'Ax ;
- Jumpsquare ;
- Battlekart ;
- Basic-Fit ;
- Location de machines ;
- Un parking de 449 emplacements ;

Considérant que le projet vise à augmenter significativement le commerce de détail et les activités de loisirs dans une zone dédiée aux activités économiques industrielles ;

Considérant qu'il ne paraît pas opportun de développer des activités de ce type à cet endroit ;

Considérant, en effet, que le projet aura pour conséquence la création d'un pôle commercial et de loisirs en dehors de la centralité ; que la localisation envisagée favorisera une augmentation des déplacements en voiture, ce qui va à l'encontre des objectifs de mobilité durable ;

Considérant que la présence de commerces sur le site ne constitue pas une justification suffisante pour accorder une dérogation au plan de secteur et pour affirmer que le projet n'aura pas d'impact sur le reste de la zone industrielle ;

Considérant, au contraire, que le projet pourrait avoir des répercussions sur d'autres terrains de la zone ; qu'un contact récent avec la société Allmat a révélé que la suppression de cette entreprise, prévue dans le cadre du projet, pourrait entraîner son déplacement à quelques centaines de mètres de son emplacement actuel sur un terrain également situé en zone d'activité économique industrielle ;

Considérant qu'il convient, comme le souligne le Pôle Aménagement, de favoriser, dans la zone d'activité économique industrielle, les activités de production et de transformation de matières premières ou semi-finies, celles-ci disposant de moins d'alternatives pour s'implanter et se développer dans le respect du plan de secteur que le commerce ; qu'il convient de préserver le foncier nécessaire pour ce type d'entreprise, lequel est rare ;

Considérant que le Collège communal de Namur indique, à juste titre, que «[...] les nouvelles fonctions ne sont pas conformes aux dispositions du Code du Développement Territorial pour la zone d'activités économiques industrielles ; que la justification avancée pour cette dérogation n'est pas recevable, car elle ne prend pas suffisamment en compte les objectifs de préservation de la vocation industrielle de la zone ; [...] » ;

Considérant, au vu de ces éléments, qu'il ne paraît pas opportun de supprimer le Allmat au profit d'un pôle commercial et de loisirs ; que le projet compromet la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ;

Considérant que l'article D.IV.6 du Code ne peut pas être appliqué ;

DÉCISION
PERMIS INTÉGRÉ
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Pour les motifs cités ci-avant,

ARRÊTENT :

Article premier. Après pondération des aspects positifs et négatifs, le projet intégré consistant en la rénovation, la transformation, l'extension et la régularisation d'un ensemble commercial existant, création d'espaces de loisirs et aménagement des abords situé Rue Riverre, 118 à 5150 Floreffe est **refusé**.

Article 2. Un recours contre la présente décision est ouvert auprès de la Commission de recours.

Sous peine d'irrecevabilité, le recours doit être transmis par tout envoi permettant de donner date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte conformément aux modalités définies par l'article 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales dans un délai de vingt jours à dater :

- 1° pour le demandeur, le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire technique, le fonctionnaire délégué, le collège communal de la commune sur le territoire de laquelle l'établissement est situé, de la réception de la décision émanant de l'autorité compétente lorsque celle-ci a été envoyée dans les délais visés à l'article 96, § 1^{er}, alinéa 1^{er} ou 2 du décret ;
- 2° pour le demandeur, le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire technique, le fonctionnaire délégué, le collège communal de la commune sur le territoire de laquelle l'établissement est situé, de l'expiration des délais visés à l'article 96 du décret dans les cas d'application des dispositions de l'article 99 ;
- 3° pour les personnes non visées au 1°, du premier jour de l'affichage de l'avis effectué conformément aux modalités des articles D.29-22, D.29-23 et D.29-24 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement.

Si la décision est affichée dans plusieurs communes, le délai est prolongé jusqu'au vingtième jour suivant le premier jour de l'affichage dans la commune qui y a procédé la dernière.

Article 3. La décision est notifiée :

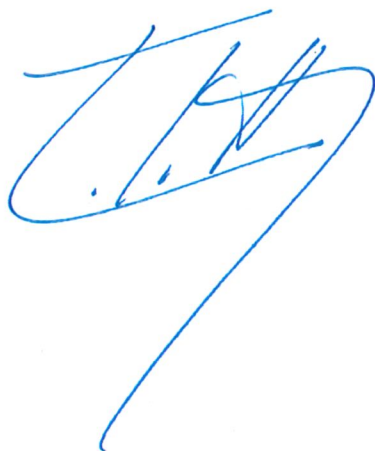
1. en expédition conforme et par envoi recommandé :
 - au demandeur;

DÉCISION
PERMIS INTEGRÉ
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

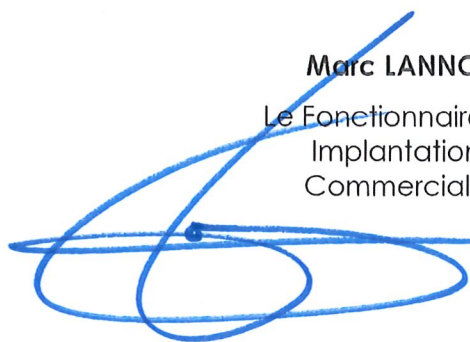
- à chaque commune sur le territoire de laquelle l'établissement ou les actes et travaux sont situés ;
2. en expédition conforme et par pli ordinaire :
- aux autorités et administrations consultées notamment les communes limitrophes sur le territoire desquelles une enquête publique a été organisée.

Fait à NAMUR, le 03 FEV. 2025

Édouard LIBOTTE
Le Fonctionnaire Délégué



Marc LANNOY
Le Fonctionnaire des
Implantations
Commerciales



2. LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Méthode d'évaluation de LOGIC
- Annexe 2 : Avis

ANNEXE 1

MÉTHODE D'ÉVALUATION DE L'OUTIL D'AIDE À LA DÉCISION LOGIC

http://bit.do/ANNEXE_LOGIC

DÉCISION
PERMIS INTEGRÉ
Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

ANNEXE 2

AVIS