

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.347

Vos réf. : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-0033/EGE035/BUBIMMO  
SCA-EGHEZEE

SH/CRi

Le 22 août 2018

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Eghezée (recours)

### Brève description du projet

---

Projet: démolition d'un immeuble existant et construction, en lieu et place, d'un immeuble commercial composé :

- de 440 m<sup>2</sup> de SCN destinée à du commerce (230 m<sup>2</sup> pour un commerce de vélos et 210 m<sup>2</sup> qui accueillera du loisir – en cours de commercialisation). Au niveau du commerce de vélos, il s'agit d'un déplacement, le magasin étant actuellement situé Chaussée de Louvain 97 à Eghezée ;
- de 146 m<sup>2</sup> d'entrepôts (non soumis à permis d'implantation commerciale) ;
- de 5 logements ;
- d'un parking attenant de 14 places pour les commerces, et de 10 places pour les logements.

Localisation : Chaussée de Namur, 69 5310 Eghezée (Province de Namur)

Situation au plan de secteur : zone d'habitat à caractère rural et, partiellement, zone agricole

Situation au SRDC : selon Logic, le projet se situe dans le nodule commercial d'Eghezée-Centre (nodule de centre de très petite ville). Le projet prévoit des achats semi-courants lourds. Il se situe dans le bassin de consommation de Namur (forte sous offre).

Situation au SDC : zone d'habitat à caractère urbain

Demandeur : Bubimmo SCA

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales

Référence légale : Article 101, §4, dernier alinéa, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 26 juillet 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 29 août 2018

Autorité compétente : Commission de recours sur les implantations commerciales

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

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 de recours des implantations commerciales ;

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 procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le livre Ier du Code de l'environnement ; vu les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 26 juillet 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 août 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune d'Eghezée y a été également invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à construire un ensemble commercial d'une SCN totale de 440 m<sup>2</sup> pour des achats semi-courants lourds ; que deux cellules distinctes sont envisagées, l'une pour un magasin de vélos (déplacement) et l'autre pour du loisir ; que, parallèlement à cela, l'édification d'un entrepôt ainsi que de logements est envisagée ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants lourds (SCN de 440 m<sup>2</sup>) ; que, selon le SRDC, il se situe dans le bassin de consommation de Namur pour ce type d'achats (situation de forte sous offre) selon le SRDC ;

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial d'Eghezée-Centre qui est classé en tant que centre de très petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Centre commerçant traditionnel généraliste, centre d'une commune peu dense, doté d'une accessibilité en transport en commun médiocre, caractérisé par une dynamique faible (taux de cellules vides élevé et peu ou pas de grandes enseignes)	Assurer la fonction fondamentale d'approvisionnement de proximité de ce type de nodule via des interventions publiques ciblées

Considérant que la commune d'Eghezée dispose d'un schéma de développement communal ; que le projet y est situé en zone d'habitat à caractère urbain ;

Considérant que le collège communal d'Eghezée a refusé le permis intégré en première instance ; que le demandeur a introduit un recours à l'encontre de ce permis ; que la Commission de recours sur les implantations commerciales a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur ce dossier ; que ledit Observatoire se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours sur les implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

Le projet prévoit l'implantation de deux commerces. L'un d'entre eux sera consacré à la vente de détail de vélos. Il s'agit du déplacement d'un magasin existant à Eghezée qui souhaite bénéficier d'une SCN nette plus conséquente. L'autre commerce projeté n'est pas connu. L'Observatoire du commerce peut comprendre que les informations relatives à l'offre puissent être plus difficiles à fournir lorsqu'une cellule est en cours de commercialisation. Toutefois, en l'espèce, le dossier est particulièrement flou dans la mesure où le projet envisage du loisir. L'audition ne permet pas d'obtenir plus de précision quant à l'occupation de cette cellule. Les membres de l'Observatoire s'interrogent également en ce qui concerne l'adéquation entre la SCN (210 m<sup>2</sup>) et le courant d'achat proposé (semi-courant lourd). D'une manière générale, la vente au détail de produits pondéreux nécessite des espaces accessibles au public importants. Ensuite, l'Observatoire ne peut évaluer la complémentarité entre les deux commerces qui seront présents sur le site. Dans le même sens, il n'y a pas non plus d'éléments qui précisent l'affectation de l'entrepôt. Ainsi, il n'est pas aisé de comprendre le fonctionnement de ce projet et l'interaction entre les différentes fonctions (commerces, entrepôt, logement).

D'un point de vue procédural, l'Observatoire constate que le projet fait l'objet d'un recours. Il ressort de l'audition que les desiderata émis par le collège dans son refus n'ont pas été pris en considération. L'Observatoire du commerce se demande s'il n'eût pas été plus pertinent d'introduire une nouvelle demande de permis ou, à tout le moins, d'apporter des éléments de précisions dans le cadre du recours.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut qu'il ne dispose pas des informations nécessaires pour apprécier les quatre critères de délivrance du volet commercial du permis. Il ne peut remettre un avis en pleine connaissance de cause sur le projet.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce