

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.373

SH/cr

Vos réf. : DGO6/CRIC/LTR/2018-0035/ZESTRED

Eghezée

Le 4 septembre 2018

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

**Projet mixte impliquant la construction de 12 logements et d'un magasin de bricolage d'une SCN de 632 m<sup>2</sup>**

### **Brève description du projet**

---

Projet : la demande comprend :

- *un volet commercial* : exploitation d'un magasin de bricolage pour une SCN de 632,39 m<sup>2</sup> ;
- *un volet urbanisme* : construction de 12 logements (6 appartements et 6 maisons 4 chambres), d'une surface commerciale, d'une aire de stationnement (46 places pour le commerce et 24 places pour les logements) et l'aménagement des abords ;
- *un volet environnement* : le projet nécessite une déclaration (système d'épuration individuelle).

Localisation : Chaussée de Namur, 434 5310 Waret-la-Chaussée (Province de Namur)

Situation au plan de secteur : zone d'habitat

Situation au SRDC : le SRDC est muet par rapport à la commune d'Eghezée. Celle-ci ne fait pas partie de l'une des agglomérations reprises audit schéma. Le projet ne se trouve pas dans un nodule commercial. Le projet se situe dans le bassin de consommation de Namur pour les achats semi-courants lourds (situation de sous-offre).

Situation au SDC : zone d'habitat villageois mixte, de commerce, d'activité et de service

Demandeur : Zest Real Estate Development

### **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 : 8 août 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 11 septembre 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 commerce 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 8 août 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 septembre afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu lors de l'instruction de la demande en première instance ; que, en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, aucune audition n'a été programmée dans le cadre du recours ;

Considérant que la demande vise à construire 12 logements ainsi qu'un magasin de bricolage pour une SCN de 632 m<sup>2</sup> ;

Considérant que des achats de type semi-courant lourd sont envisagés dans le cadre du projet ; que ce dernier fait partie du bassin consommation de Namur pour ce courant d'achat ; que le SRDC y indique une situation de sous-offre ;

Considérant que la commune d'Eghezée n'est pas reprise dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que la commune d'Eghezée dispose d'un schéma de développement communal et que le projet se situe en zone d'habitat villageois mixte, de commerce, d'activité et de service ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'un refus de permis intégré en date du 12 juillet 2018 ; que le demandeur a introduit un recours à l'encontre de ce refus ; que la Commission de recours sur les implantations commerciales a sollicité l'avis de l'Observatoire dans le cadre de ce recours ; que l'Observatoire du commerce 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, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

L'Observatoire du commerce avait remis un avis défavorable sur le projet lors de l'instruction de la demande en première instance (document OC/18/AV.219). Cet avis a été suivi par le fonctionnaire des implantations commerciales, lequel a refusé (conjointement avec le fonctionnaire délégué) la demande. Ainsi, en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, l'Observatoire du commerce ne voit pas en quoi il pourrait émettre une position différente de celle émise en première instance. En conclusion, il réitère l'avis précédemment émis et qui est joint en annexe.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce

## **Annexe : Avis du 23 mai 2018 de l'Observatoire du commerce relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Eghezée (OC/18/AV.219)**

**Projet mixte impliquant la construction de 12 logements et d'un magasin de bricolage d'une SCN de 632 m<sup>2</sup>**

### **1. Examen au regard de l'opportunité générale**

Le projet vise à construire plusieurs logements (6 appartements et 6 maisons) ainsi qu'une surface commerciale dédiée à un magasin de bricolage pour une SCN de 632 m<sup>2</sup>. Il s'implante le long d'une voirie. Il s'agit d'une localisation périphérique par rapport au centre d'Eghezée et en dehors de tout nodule commercial. Selon l'Observatoire, il s'agit d'un mode de développement qui est en contradiction avec la politique wallonne en matière de développement commercial qui prône la protection des centres villes et le développement maîtrisé des implantations périphériques. Cela est également vrai à l'échelle communale. En effet, il ressort du dossier administratif que la commune dispose d'un schéma de développement communal et que le projet se trouve en zone d'habitat villageois mixte, de commerce, d'activité et de service. Ce document indique que, dans cette zone, la fonction résidentielle doit rester dominante et ladite zone ne doit pas se transformer progressivement en axe commercial. L'Observatoire du commerce estime que le projet initierait un développement commercial en ruban et périphérique à proscrire.

L'Observatoire remarque également que le projet n'est pas en accord avec le diagnostic commercial du centre-ville d'Eghezée qui recommande de dissuader les implantations en dehors du noyau existant afin d'éviter la dilution de l'offre commerciale et l'étirement du noyau central. Le projet ne rencontre manifestement pas, selon l'Observatoire du commerce, cette recommandation.

Indépendamment du SDC et du diagnostic précités, l'Observatoire du commerce considère que le projet, localisé en périphérie et dans une zone peu urbanisée n'est pas pertinent à l'endroit concerné.

Enfin, il ressort de l'audition que le projet n'est pas mature en ce qui concerne l'assortiment envisagé (incertitude par rapport à l'enseigne). Il a été conçu afin de rentrer dans le cadre établi lors de discussions sans réflexion commerciale globale (présence de 3 magasins de bricolage, pas d'élément précis par rapport au type de clientèle visé, pertinence entre la SCN projetée et le type de magasin envisagé).

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas opportun à l'endroit concerné.

### **2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales**

#### **1. La protection du consommateur**

- Favoriser la mixité commerciale

D'un point de vue commercial, le projet vise à implanter un magasin de bricolage. Il ressort cependant de l'audition que la commercialisation est en cours et qu'il n'y a pas, actuellement, d'enseigne précise qui soit intéressée par la surface. Le représentant du promoteur indique lors de l'audition qu'un autre assortiment pourrait être envisagé en cas de vacance de la cellule (équipement de la maison). L'Observatoire constate que, du point de vue de l'assortiment, le projet est incertain. Il rappelle en outre qu'une modification importante de la nature des activités de commerce de détail est soumise à permis d'implantation commerciale.

L'entité d'Eghezée comporte des magasins de bricolage (Hubo, Brico). Il y a également un Mr Bricolage à Fernelmont. Ainsi, le projet ne contribue pas au développement d'une offre commerciale plus variée.

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère n'est pas rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet s'insère en dehors de tout nodule commercial et à la limite de la frontière communale délimitant Eghezée de Namur. Comme cela a été indiqué ci-dessus, l'offre en matière de magasins de bricolage est développée sur Eghezée. L'Observatoire estime que l'appareil commercial dans ce courant d'achat ne doit pas être encore renforcé sous peine d'engendrer un déséquilibre entre l'offre et la demande, ce qui pourrait avoir des conséquences néfastes (risque de friche).

L'Observatoire estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

## **2. La protection de l'environnement urbain**

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

Le projet est situé le long de la Chaussée de Namur, dans un environnement peu urbanisé. Cet axe est caractérisé par une urbanisation en ruban et en ordre semi ouvert. Les bâtiments présents le long de la voirie et à proximité de la parcelle concernée, sont essentiellement dévolus à de l'habitat. Le logement est d'ailleurs renforcé au travers de la demande qui comprend 12 unités résidentielles. En outre, les plages arrière sont constituées de champs.

L'Observatoire considère qu'il n'y a pas lieu d'encourager l'implantation d'un commerce à l'endroit concerné sous peine d'initier un développement commercial en ruban qui pourrait entraîner un déséquilibre entre les fonctions commerciale et résidentielle. Il ne voit d'ailleurs pas, au niveau du projet lui-même, de complémentarité entre les logements projetés et le commerce envisagé.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne respecte pas ce sous-critère et qu'il justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

- L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur. L'activité de distribution y est admise moyennant le respect de certaines conditions.

L'Observatoire estime que le projet est en contradiction avec le principe de centralité évoqué par le schéma de développement du territoire. L'objet de la demande est également en désaccord avec le schéma de développement communal, ainsi que cela a été mentionné ci-dessus. Enfin, l'Observatoire fait remarquer le caractère particulièrement isolé de l'implantation commerciale par rapport au centre d'Eghezée. La localisation envisagée n'est pas pertinente. L'Observatoire craint qu'un mouvement en faveur d'un développement commercial le long de la Ng1 se mette en place, ce qui pourrait, à terme engendrer un mauvais aménagement des lieux (impact sur le centre, développement en ruban, etc.).

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas rencontré et qu'il justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

### 3. La politique sociale

- La densité d'emploi

La cellule commerciale du projet est en cours de commercialisation. Au vu du mix commercial et de la taille du projet le demandeur a estimé que le site emploierait quatre emplois temps plein et deux temps partiels, soit 5 ETP. Il ressort de l'audition que les estimations en termes d'emplois sont réalisées grâce à des bases de données de différentes enseignes actives sur le marché. L'Observatoire s'interroge par rapport à cette projection dans la mesure où l'enseigne qui occupera les lieux n'est pas connue. Il estime ne pas disposer des éléments suffisants lui permettant d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le demandeur du projet sera attentif et veillera au respect de l'ensemble de la législation en matière de protection du consommateur par les enseignes du présent projet. Cette phrase type ne procure pas d'éléments permettant à l'Observatoire d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

### 4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet ne se situe pas dans un nodule commercial. Il est localisé le long d'une nationale (N91), dans un endroit isolé entre Eghezée et Namur. Il y a à proximité du projet, des axes autoroutiers ainsi qu'un échangeur (Daussoulx), ce qui confère une bonne accessibilité voiture au site.

Le contexte de la zone est caractérisé par un peu d'habitat et des plages agricoles. Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que la Chaussée de Namur est dépourvue de trottoirs continus. Un trottoir sera réalisé dans le cadre du projet, entre le site du projet et l'arrêt des TEC 'Route des Boscailles' qui est située environ à 200 m au nord du site le long de la chaussée. Aucun passage piéton n'est présent à hauteur du site du projet. Au vu de ces éléments, l'accessibilité piétonne n'est pas optimale.

Quoi qu'il en soit, l'Observatoire s'interroge en ce qui concerne la pertinence de l'application du sous-critère mobilité durable au cas d'espèce (achats semi-courants lourds, localisation médiocre par rapport au tissu résidentiel même si du logement est envisagé dans le cadre du projet).

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site est facilement accessible en voiture (nœud autoroutier proche, situation le long de la N91 reliant Eghezée à Namur). Le projet dispose d'un parking de 46 places réservées au commerce (personnel, clients ainsi qu'aux visiteurs des occupants des futurs logements). Des places de stationnement spécifiques sont prévues pour les logements ainsi que des emplacements vélos. Le projet est de taille modeste et n'induirait pas un charroi important. Celui-ci pourra être absorbé par les infrastructures existantes.

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

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet ne respecte pas la grande majorité des critères de manière manifeste. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale négative du projet au regard de ceux-ci.

### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a également émis une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis défavorable** en ce qui concerne la construction d'un projet mixte incluant un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Eghezée.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce

