CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 30

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail de deux cellules autorisées d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Eghezée

Avis adopté le 02/03/2021

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 29
coralie.rigo@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Changement de nature de deux cellules commerciales avec extension de SCN. SCN actuelle = 450 m² SCN projetée = 558 m² (+ 108 m²).
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 SDC :	Zone d'habitat à caractère urbain
Situation au SRDC :	Selon Logic, nodule Eghezée Centre (centre de très petite ville). Bassin de consommation de Namur pour les achats semi-courants légers (situation de forte sous offre).
Demandeur :	Bubimmo S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

Saisine :	Commune d'Eghezée
Date de réception de la demande d'avis :	12/02/2021
Échéance du délai de remise d'avis :	13/03/2021
Référence légale :	Article 39, al. 5, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Autorité compétente :	Collège communal d'Eghezée

REFERENCES ADMINISTRATIVES

Nos Références :	OC.21.30.AV SH/cri
Vos Références :	TA/EG/PIC n°01/20/EG

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 l'article 21 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'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 d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail de deux cellules d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise par la commune d'Eghezée au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 12 février 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 24 février 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que de l'échevine du commerce de la commune d'Eghezée a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à modifier la nature des activités de commerce de détail de deux cellules autorisées (semi-courant lourd vers semi-courant léger) avec extension de la SCN (+ 58 m²) ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants légers ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Namur pour ce type d'achat (situation de forte sous offre au SRDC) ;

Considérant que le projet se situe dans le nodule d'Eghezée centre, lequel est qualifié par Logic comme nodule de centre de très petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations 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 le projet se situe en zone d'habitat et, partiellement, en zone agricole au plan de secteur ;

Considérant que la commune d'Eghezée dispose d'un schéma de développement communal et que le projet se trouve en zone d'habitat à caractère urbain ;

Considérant 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 Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant** :

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à implanter un magasin de jouets Mijou dans deux cellules (magasin de vélos et une enseigne indéterminée) autorisées par la Commission de recours des implantations commerciales le 27 septembre 2018.

L'Observatoire du commerce comprend de l'audition que le projet vise à déplacer en partie un commerce de jouets dont les locaux sont actuellement étriqués. Le déplacement s'opère sur courte distance et n'implique pas une augmentation significative de la SCN. Le nouveau magasin est projeté dans un immeuble en cours de construction. Les cellules concernées par la demande se situent dans un nodule de centre de très petite ville. Il ressort de l'audition de l'échevine du commerce d'Eghezée que l'urbanisation (logements, commerces) est admise par les autorités locales à l'endroit de la demande, le tronçon compris entre le rond-point « Lidl » et le rond-point « Tom & Co » n'étant pas considéré comme en dehors du centre-ville mais comme le prolongement de celui-ci.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est cohérent. Il est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le projet vise à déplacer, en partie, un commerce existant sur courte distance. Le commerce projeté présentera une SCN de 558 m² plus adaptée pour le développement de son offre. Par ailleurs, le projet permet de consolider la présence d'une enseigne indépendante sur Eghezée.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Selon le SRDC, le bassin de consommation dans lequel se trouve le projet (Namur) est en situation forte sous offre pour les achats semi-courants légers. L'Observatoire du commerce souligne que l'offre est existante, le magasin étant déjà implanté à Eghezée. Enfin, le projet se situe dans un nodule commercial (centre de très petite ville). Il n'entraîne pas de surclassement du nodule (fonction commerciale autorisée avec du logement).

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement. Ce sous-critère est respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

L'Observatoire du commerce souligne que l'implantation du magasin est envisagée dans des cellules autorisées pour du commerce. Le projet n'implique aucun changement en termes de fonctions, ce qui implique qu'il ne va pas altérer l'équilibre des fonctions en place. Par ailleurs, l'immeuble est lui-même mixte puisqu'il comprend 5 logements en plus du magasin.

Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

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

Ainsi que cela a été mentionné dans le point concernant l'opportunité générale du projet, les autorités locales ne considèrent pas vraiment que le projet consiste en une délocalisation. Le tronçon compris entre le rond-point central d'Eghezée et le rond-point proche du Lidl peut être considéré comme la continuité du centre-ville. Par ailleurs, une partie des activités sera maintenue sur le site initial. De surcroît, le projet ne compromet pas le SDC et est soutenu par la représentante de la commune lors de l'audition.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que dans le projet initialement prévu, le magasin de vélo et l'enseigne de loisir lourd devaient engager chacun 2 personnes à temps plein. Avec l'arrivée de l'enseigne Mijou, les prévisions sont de 4 personnes à temps plein et deux à temps partiel (24h et 28h/semaine) soit supérieures à ce qui était initialement prévu.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Pour l'analyse du projet au regard de ce sous-critère, le dossier administratif comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèces et qui ne permettent pas à l'Observatoire de se prononcer par rapport au respect de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet s'insère dans la continuité du centre de la commune. Le site est accessible grâce à la N91 qui constitue un axe structurant et qui relie Louvain à Namur. Le nodule d'Eghezée – Centre dans lequel s'implante le projet, est relié au centre-ville par un réseau routier équipé. Le projet est compris entre

2 giratoires qui permettent de fluidifier la circulation le long de ce tronçon. La N91 est pourvue, sur le tronçon concerné, d'une piste cyclable suggérée. Le site est accessible en bus. La chaussée de Namur est pourvue de trottoirs, quoique de qualité inégale.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le site est accessible en mode de transport alternatif à la voiture, ce sous-critère est respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'inscrit dans un environnement urbanisé et desservi par une voirie régionale. Il se localise entre 2 ronds-points. Le projet est desservi par les transports en commun et disposera de 14 places de stationnement. S'agissant d'une enseigne locale dans un espace de taille raisonnable, l'Observatoire estime qu'il n'y aura pas d'augmentation significative du charroi.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut qu'il respecte ceux-ci. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail de deux cellules d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Eghezée. Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce