

AVIS n° 13

Demande de permis intégré pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Eghezée

Avis adopté le 2/02/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Framax SPRL
- *Autorité compétente :* Collège communal d'Eghezée

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 18/01/2022
- *Date d'examen du projet :* 26/01/2022
- *Audition :* 26/01/2022
Demandeur : 1
Commune : 1
- *Date d'approbation :* 2/02/2022

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Namur, 81 5310 à Eghezée (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural (et zone agricole mais pas d'aménagement prévu dans cette zone)
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat à caractère urbain
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Namur pour les achats courants (forte sous offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à implanter un magasin d'alimentation biologique Biocap d'une SCN de 516 m². Le projet implique la démolition d'une maison 4 façades pour implanter le projet sur la parcelle.

Références administratives :

- *Nos références :* 22.13.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/EGE035/2021-0184
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2021/2181877
- *Réf. Commune :* /

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 de 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, énonce 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.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Eghezée sur la base de l'analyse suivante :

2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2.1.1. La protection du consommateur

a) *Favoriser la mixité commerciale*

Le projet permet à un nouveau prestataire de services de s'implanter à Eghezée. Il ressort de l'audition que l'offre alimentaire biologique n'est pas encore bien représentée sur cette commune. Il n'y a pas d'offre globale de type « superette » comme le propose Biocap. Ainsi, Biocap sera complémentaire à l'offre en place. Lors de l'audition, il est mentionné qu'une part des produits proviendront des producteurs locaux de l'entité, ce qui a pour effet de favoriser les circuits courts. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Namur, lequel présente une situation de forte sous offre pour les achats courants. L'offre proposée est orientée vers une catégorie particulière de l'alimentation (biologique) et s'implante à proximité de grandes surfaces alimentaires discount (Lidl, Aldi). Il ressort de l'audition que le magasin est à la limite d'être inclus dans le nodule commercial de centre de très petite ville d'Eghezée. Enfin, les indicateurs socio-économiques de la zone de chalandise (croissance démographique, revenu, taux de chômage) sont favorables.

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

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est localisé en entrée de ville. Il s'implante le long de la Ng1 qui permet de rejoindre le centre d'Eghezée et qui comprend des commerces, des services et des équipements communautaires ou

encore de l'habitat. L'environnement proche du projet comprend des commerces (Okay, Hubo, Lidl, Aldi) et des habitations.

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

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

Le magasin sera implanté en lieu et place d'une habitation vétuste et, partant, il n'impliquera pas la consommation de terres vierges. La Ng1 comprend des commerces notamment alimentaires et constitue une localisation adéquate pour le type de commerce envisagé.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que « *la demande permettra de générer 4 temps pleins et 4 temps partiels supplémentaires, soit un total de 8 emplois créés (7 équivalents temps plein). En accord avec la commission paritaire (CP202), un temps plein représente 35 h/semaine tandis que les temps partiels ont un horaire de 25 h/semaine* ». L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le volet commercial du dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettant pas à l'Observatoire du commerce d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le site est accessible grâce à la Ng1 qui constitue un axe structurant et qui relie Louvain à Namur. Le magasin est situé sur une portion de l'axe qui permet de rejoindre le centre d'Eghezée. Le projet est compris entre 2 giratoires qui permettent de fluidifier la circulation le long de ce tronçon. La Ng1 est pourvue, sur le tronçon concerné, d'une piste cyclable suggérée et non loin du Ravel. 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.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est desservi par le bus et prévoit 32 places de parking. Il ressort du dossier administratif que le trottoir existant devant la parcelle sera remplacé par un trottoir en pavés de ton gris clair. Le projet s'inscrit dans un environnement urbanisé et desservi par une voirie régionale. L'Observatoire estime que le projet n'est pas de nature à induire des aménagements spécifiques à charge de la collectivité. Ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet propose une offre alimentaire biologique globale non représentée à Eghezée. Il ressort de l'audition que des produits issus de l'agriculture locale y seront vendus. En outre, le format proposé est raisonnable (516 m² de SCN) par rapport à celui des supermarchés situés à proximité (Lidl, Aldi).

Enfin, il ressort de l'audition que le projet a été mené en collaboration avec les autorités locales et régionales. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré.

Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

3. REMARQUES

Le projet a été présenté en se focalisant, entre autres, sur l'approvisionnement du magasin par 35 producteurs locaux. Il convient d'objectiver la part que cela représente sur l'ensemble de l'offre et de faire en sorte que cet approvisionnement en produits émanant de circuits courts soit réalisé dans les faits.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce