

## AVIS n° 88

---

Demande de permis intégré pour un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Eghezée

Avis adopté le 27/09/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Projects & Partners SPRL
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations  
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 11/09/2023
- *Date d'examen du projet :* 20/09/2023
- *Audition :* 20/09/2023  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 27/09/2023

### Projet :

- *Localisation :* Route de la Bruyère, 14-16 5310 Eghezée (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat à caractère rural
- *Situation au SDC :* Zone d'habitat mixte de commerce, d'activité et de service (et  
ZACC avec accès potentiel)
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Namur pour les achats semi-courants légers (équilibre)  
et semi-courants lourds (sous offre)  
Nodule : /

### Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin Trafic (1.532 m<sup>2</sup>) au sein d'un ensemble commercial existant formé avec Aldi – Renmans. Il s'agit de réaffecter un bâtiment existant (ancien Aldi qui s'est déplacé dans l'ancien garage Opel-Piret situé sur la parcelle voisine).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.88.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/EGE035/2023-0069
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2023/2332226
- *Réf. Commune :* Pl01/23EG

## 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 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, énoncent 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.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

## 2. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

L'Observatoire du commerce a remis un avis favorable le 3 mars 2022 (OC.22.27.AV<sup>1</sup>) pour l'implantation du magasin Aldi avec lequel Trafic formera un ensemble commercial. Le projet d'implantation du Trafic avait déjà été évoqué dans ce cadre.

## 3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Eghezée sur la base de l'analyse suivante.

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

#### 3.1.1. La protection du consommateur

##### a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service à Eghezée. L'échevine des affaires économiques et commerces de la commune indique lors de l'audition que l'offre proposée constitue une valeur ajoutée pour le tissu commercial d'Eghezée et sera complémentaire avec celle qui est en place. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet est situé dans le bassin de consommation pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre au SRDC) et semi-courants lourds (situation de sous offre au SRDC). Le dossier administratif indique que la commune compte 16.400 habitants et que la zone de chalandise porte sur

<sup>1</sup> Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : [https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form\\_build\\_id=form-g1VX6H3QBKxD2J7gsJBLg1dUBAIHhoM6DsNdx7U7Opl&form\\_id=AvisForm](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-g1VX6H3QBKxD2J7gsJBLg1dUBAIHhoM6DsNdx7U7Opl&form_id=AvisForm)

un rayon d'attractivité supra local (43.427 habitants dans un rayon de 12 kilomètres). Il ressort en outre de l'audition que le nouveau magasin permettra de réduire la fuite du pouvoir d'achat vers les implantations de Champion, Andenne ou encore d'Hannut tout en attirant des chalands des entités voisines, ce qui sera profitable au commerce local.

Enfin, il ressort encore de l'audition qu'Eghezée est géographiquement idéalement située et que la population est amenée à croître.

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

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

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

Le projet s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation d'un site commercial vétuste. Il s'implantera dans l'ancienne implantation d'Aldi qui s'est déplacé de quelques mètres. Le bâtiment ayant déjà une vocation commerciale, l'implantation d'un nouveau magasin n'aura pas pour effet de bouleverser l'équilibre des fonctions en place. Enfin, la représentante de la commune d'Eghezée explique lors de l'audition la configuration spécifique du commerce de la commune. Celui-ci se développe sous la forme d'un nodule linéaire débutant du rond-point « Lidl » (face au projet) jusqu'à l'Intermarché.

L'Observatoire du commerce conclut 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 projet s'inscrit dans le cadre du réaménagement global d'un site commercial vieillissant dont la première phase a été opérée grâce à l'implantation d'Aldi dans une ancienne concession automobile. Il permet de poursuivre la reconversion du site et d'éviter la création d'une friche ; cela est d'autant plus important que le site est localisé en entrée de ville. L'Observatoire estime dès lors que les objectifs de ce sous-critère (optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types, éviter une dispersion excessive du bâti) sont respectés. Enfin, la reconversion du site a été réfléchi de manière globale à savoir 2 phases avec une vision en termes de complémentarité de l'offre qui y sera disponible.

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

### **3.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le projet permettra la création de 5 emplois à temps plein et de 4 emplois à temps partiel. Au vu de cette création nette d'emplois, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler par rapport à ce sous-critère.

### **3.1.4. La contribution à une mobilité durable**

#### *a) La mobilité durable*

Lors de l'examen du dossier Aldi, la construction d'un nouveau quartier de vie à proximité immédiate du site avait été évoquée. Le projet est accessible en voiture car situé le long de la rue de Bruyère qui

permet de rejoindre la N91 (chaussée de Namur) qui traverse Eghezée. Le dossier indique que « *Trafic bénéficie d'une accessibilité piétonne réaménagée en bordure de la route de la Bruyère avec des trottoirs sécurisés dont le tout récent aménagement formant la jonction entre l'accès de voirie nouvelle du nouveau quartier de vie du clos Bruyère et la N912, route de la Bruyère et l'accès aux parkings privatifs existants. La N91, route de Namur, est équipée de trottoirs sécurisés, toutefois la jonction avec la route de la Bruyère contient encore actuellement l'une ou l'autre zone non aménagée* » (cf. formulaire Logic). Enfin, deux arrêts de bus devraient être créés en face du projet. En outre, le RAVeL passe à l'arrière du site et permet de rejoindre le centre d'Eghezée.

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

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet est prévu sur un site qui est urbanisé et dans une cellule auparavant dédiée à un supermarché. Ainsi, il dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité en voiture (rue de la Bruyère, N912). En outre, un parking de 128 emplacements est prévu (dont 71 pour Aldi). Il ressort par ailleurs de l'audition de la représentante de la commune que des aménagements sont demandés en charges d'urbanisme (ex. création de 2 arrêts de bus) en vue de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est respecté

### **3.2. Évaluation globale**

---

Le projet s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation d'un espace commercial vétuste dont la première phase a été opérée grâce au déménagement d'Aldi dans une ancienne concession automobile. Cette démarche permettra d'éviter la création d'un chancre en entrée de ville. Ainsi, le projet permet un usage optimal du territoire (pas d'artificialisation du bâti, pas de dispersion commerciale). De plus, Trafic apporte une plus-value en termes d'offre pour la commune et en améliore la mixité commerciale. L'enseigne étant attractive elle permet d'éviter la fuite du pouvoir d'achat tout en attirant des chalands d'autres entités ce qui contribue au dynamisme du centre. 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.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Eghezée.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce