

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.285

SH/CRi

Le 20 décembre 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la modification importante de la nature des activités commerciales dans un ensemble commercial existant à Gembloux

Brève description du projet

Projet : Un permis intégré est sollicité :
- *volet commercial* : implantation d'un magasin « Poils et plumes » (animalerie, vente d'accessoires pour animaux, graineterie, etc.) dans une cellule existante. La SCN est de 467 m² au sein d'un ensemble commercial d'une SCN totale de 2.925 m². Auparavant la cellule était occupée par l'enseigne « DOD » (produits semi-courants légers) ;
- *volet environnement* : le projet consiste en un établissement de classe 2 nécessitant permis d'environnement.

Localisation : Chaussée de Charleroi, 142 5030 Gembloux
Province de Namur

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC : Le projet ne se situe pas dans un nodule identifié par le SRDC ou par Logic. Le projet prévoit des achats de type semi-courant lourd. La commune de Gembloux se situe dans le bassin de consommation de Gembloux (2 communes) pour lequel le SRDC indique qu'il présente une situation de suroffre.

Demandeur : Michel Dupuis (exploitant – Franchisé)

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire technique

Référence légale : Article 90 et 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 10 novembre 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 8 janvier 2017

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire technique

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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter 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 modification importante de la nature des activités commerciales dans un ensemble commercial existant transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 10 novembre 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 7 décembre 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur, du futur exploitant ainsi que du conseil du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la Commune de Gembloux y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ; que l'avis a été adopté en séance du 20 décembre 2016 ;

Considérant que la demande vise à implanter un magasin « Poils et Plumes » dans une cellule existante auparavant occupée par un magasin de vêtements ; que la SCN concernée par la demande est de 467 m² et que celle de l'ensemble commercial est de 2.925 m² ;

Considérant que des achats de type semi-courant lourd sont envisagés dans le cadre du projet ; que pour ce type d'achats la commune de Gembloux fait partie du bassin de consommation de Gembloux (2 communes), lequel présente une situation de suroffre selon le SRDC ;

Considérant la commune de Gembloux n'est pas reprise dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que la commune de Gembloux dispose d'un schéma de structure communal ; que le projet se situe en zone d'activité de services (secteur tertiaire) audit schéma ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans un nodule identifié par le SRDC ou par Logic ;

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 ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à implanter un magasin spécialisé dans la vente de produits pour animaux (animalerie, accessoires pour ceux-ci, graineterie, etc.) dans une cellule préalablement occupée par un magasin de vêtements. L'Observatoire du commerce estime que la modification de nature des activités commerciales, à savoir du semi-courant lourd à la place de produits semi-courant léger, est une bonne reconversion à l'endroit concerné. L'ensemble commercial se situe le long d'une nationale mais non loin du centre de Gembloux.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

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

Selon le vade-mecum, les objectifs de ce sous-critère sont de :

- « favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd) ;
- maintenir et protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »¹.

Il ressort de l'audition que l'assortiment proposé est peu présent à Gembloux. S'il y a des animaleries, celles-ci ne sont pas axées sur le semi-courant lourd. Il ressort du dossier administratif que les enseignes proposant des produits pour animaux à Gembloux sont généralistes (Carrefour, Action) alors que Poils et Plumes est spécialisé notamment dans l'assistance et dans le conseil. Par ailleurs, il n'y a pas de commerce similaire à Poils et Plumes à proximité du centre de Gembloux mais plutôt au nord et au sud de la ville (Tom & Co, Chaussée de Wavre).

L'Observatoire du commerce estime que le projet répond aux objectifs de ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du vade-mecum que les objectifs de ce sous-critère sont :

- « de promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour un certain type d'achat (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd) ;
- d'éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné »².

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif qu'il y a peu d'animaleries qui proposent un assortiment similaire à celui de Poils et Plumes. Par ailleurs, le magasin est situé non loin du centre de la Commune de Gembloux, dans le prolongement d'une zone urbanisée qui a plutôt vocation résidentielle.

¹ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

² SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 83 – 84.

L'Observatoire du commerce estime que le sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le vade-mecum indique que « *l'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâti, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat ».*

Le projet s'implante dans une zone urbanisée, le long d'un axe pénétrant vers le centre de Gembloux qui est situé à environ 1 kilomètre. L'Observatoire remarque la présence de bâtiments à fonction résidentielle à proximité du projet. Par ailleurs, il considère que l'implantation choisie est adéquate pour des achats de type semi-courant lourd.

Ainsi, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas de nature à rompre l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines.

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

Le vade-mecum énonce que « *l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.)* »³. Il indique également que l'un des objectifs de ce sous-critère est « *d'optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti* »⁴.

Le projet s'implante en zone d'activité économique au plan de secteur. Il est donc conforme à la destination générale de la zone puisque, en vertu de l'article 30 du CWATUP, les activités de distribution sont admises dans ce type de zone. Cette ZAEM se présente sous la forme d'une petite poche insérée dans l'importante zone d'habitat du centre de Gembloux.

En outre, le projet se situe en zone d'activité de services au schéma de structure communal. Les activités conseillées sont les entreprises de distribution à vocation sous-régionale et les commerces de grande distribution d'une SCN supérieure à 400 m². Le projet, qui vise à planter un magasin dans une cellule de 467 m², répond au prescrit du schéma de structure qui constitue la ligne de conduite que les autorités communales se sont fixées pour le développement de leur territoire. Le demandeur indique d'ailleurs lors de l'audition que la commune est favorable au projet.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est favorablement rencontré.

³ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

⁴ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le magasin devrait occuper 3 personnes (2 ETP et 1 temps partiel). Cela correspond au volume d'emploi de l'enseigne DOD qui occupait précédemment les lieux. Il ne s'agit pas d'une relocalisation d'emplois d'un autre magasin Poils et Plumes, il s'agira d'emplois créés par l'enseigne.

L'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du formulaire Logic que des formations internes seront assurées pour le personnel, que la priorité sera donnée à l'emploi local et que la cellule concernée par la demande sera modernisée (notamment au niveau des locaux sociaux).

Selon l'Observatoire du commerce, le projet répond favorablement à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le vade-mecum indique que « ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :

- favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;
- promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.

Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfait au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture ».

Le projet s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation du centre de la commune de Gembloux. Le contexte urbanistique local est caractérisé par la présence de bâtiments résidentiels. L'Observatoire du commerce constate que l'implantation du magasin le long d'un axe pénétrant vers le centre de Gembloux et non loin de celui-ci le rend aisément accessible tout en étant relativement proche du centre. Il s'agit d'une localisation adaptée pour le projet. En effet, le magasin prévoit de vendre des produits relevant du semi-courant lourd, ce qui implique qu'il doit être facilement accessible en voiture puisque les chalands n'effectuent généralement pas ce type d'achats par des modes de transports doux (vélo, pieds).

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le vade-mecum indique que « *trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement* »⁵.

Ainsi que cela a déjà été mentionné, le site est aisément accessible en voiture car situé le long de la N29. L'ensemble commercial dispose d'un parking de 158 places (dont 4 PMR), ce qui est suffisant selon l'Observatoire. En outre, même s'il est prévisible que les chalands viendront faire leurs achats en voiture (semi-courant lourd), il convient de mentionner que le site est desservi par les transports en commun (4 arrêts et 4 lignes de bus).

Enfin, l'ensemble commercial est existant, il s'agit d'occuper une cellule sans que des aménagements soient nécessaires pour le fonctionnement du magasin projeté.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le projet proposé est opportun à l'endroit concerné. Il a émis une évaluation globale positive sur l'ensemble des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales. Il souhaite mettre en évidence la pertinence de remplacer, à l'endroit concerné, un commerce proposant des achats de type semi-courant léger par un approvisionnement de type semi-courant lourd. Le site est adapté compte tenu du fait qu'il est suffisamment proche du centre de Gembloux tout en permettant une accessibilité adaptée pour les achats proposés.

L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale **positive** du projet au regard des quatre critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un **avis favorable** pour la modification importante de l'activité commerciale d'une cellule existante dans un ensemble commercial à Gembloux.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

⁵ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.