

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.147

JH/CRi

Le 20 juin 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à Gembloux

Projet d'extension d'un ensemble commercial
d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet concerne l'extension d'un complexe commercial existant sur la commune de Gembloux. Plus précisément, le projet consiste en l'extension d'un ensemble commercial existant via :

- ✓ le déplacement et l'extension de « Vanden Bergh » vers une nouvelle cellule à construire, enseigne qui est à régulariser (jusqu'alors classée en tant que grossiste). « Vanden Bergh » est actuellement présent sur 1.136 m² et s'implantera sur 1.176 m² nets après déménagement ;
- ✓ l'arrivée de « Kréfel » dans la cellule quittée par « Vanden Bergh » (1.136 m² nets) ;
- ✓ l'extension de la surface commerciale nette d'« Ava » (+ 359 m² nets pour atteindre 1.279 m² nets).

Localisation : Au croisement de la rue de la Posterie et de la Chaussée de Tirlemont à Gembloux.

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique industrielle.

Situation au Schéma Régional de Développement Commercial :

Le projet entre dans les trois grandes catégories d'achats. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Gembloux pour les achats courants et semi-courants lourds et dans le bassin de consommation de Namur pour les achats semi-courants légers. Pour les achats courants et semi-courants lourds, le bassin de consommation de Gembloux est respectivement en situation de forte sous-offre et en situation de suroffre au Schéma Régional de Développement Commercial. Pour les achats semi-courants légers, le bassin de consommation de Namur est en situation d'équilibre.

Le formulaire « Logic » localise par ailleurs le projet au sein d'un nodule commercial « Campagne d'Enée » reconnu comme « Nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ».

Le Schéma Régional de Développement Commercial effectue les recommandations suivantes générales pour les nœuds spécialisés en équipement semi-courant lourd :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente spécialisée dans l'équipement semi-courant lourd, composée d'un nombre restreint de grands points de vente, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisé par une dynamique forte (pas ou peu de cellules vides et part de grandes enseignes variable) → Le plus souvent complémentaire de l'offre existante	<p>Conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nœud c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger »</p> <p>Favoriser une restructuration de ce type de nœud le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes</p>

Demandeur : Retail Warehousing sa

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.
<u>Date de réception du dossier</u> :	26 avril 2017
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	24 juin 2017
<u>Autorités compétentes</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.

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, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce 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 intégré pour l'extension d'un ensemble commercial à Gembloux transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 26 avril 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 juin 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur et de la commune de Gembloux a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un ensemble commercial (la surface commerciale nette passera de 7.340 m² à 9.561 m²) ; que cette extension concerne l'extension de 359 m² de surface commerciale nette d'un magasin « Ava Papier » ; que cette extension s'opère également par l'implantation d'un magasin « Krëfel » d'une surface commerciale nette de 1.136 m² et d'un magasin « Vanden Bergh » d'une surface commerciale nette de 1.176 m² ;

Considérant que le projet se localise à Gembloux ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Gembloux pour les achats courants et semi-courants lourds et dans le bassin de consommation de Namur pour les achats semi-courants légers ; que pour les achats courants et semi-courants lourds, le bassin de consommation de Gembloux est respectivement en situation de forte sous-offre et en situation de suroffre au Schéma Régional de Développement Commercial ; que pour les achats semi-courants légers, le bassin de consommation de Namur est en situation d'équilibre ;

Considérant que le formulaire « Logic » stipule que le projet est localisé au sein d'un nodule commercial « Campagne d'Enée » reconnu comme « Nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd » ; que le Schéma Régional de Développement Commercial recommande pour ce type de nodule de conserver la spécialisation en équipement semi-courant lourd c'est-à-dire éviter d'y développer de l'équipement semi-courant léger ; que le Schéma Régional de Développement Commercial recommande encore de favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'extension de l'ensemble commercial tel que prévu par le projet. Il estime que ce dernier respecte les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial. L'ensemble commercial projeté s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement tout en permettant de renforcer l'emploi actuellement en place. En termes de mobilité, l'Observatoire du commerce constate que le demandeur a proposé plusieurs pistes de solutions afin de remédier à une situation compliquée au niveau du carrefour entre la chaussée de Tirlemont et la rue de la Posterie.

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

Le projet consiste en l'extension d'un ensemble commercial à Gembloux par l'agrandissement d'une cellule commerciale « Ava Papier » et l'implantation de deux enseignes. L'Observatoire du commerce considère que le projet, avec notamment l'arrivée des enseignes « Krëfel » et « Vanden Bergh », favorise l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services ce qui permet de développer une offre commerciale plus variée. Dans cette optique, la mixité commerciale de la commune de Gembloux et de son bassin de consommation sera plus diversifiée et ce, dans l'intérêt des consommateurs.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Gembloux. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'ensemble commercial projeté propose une offre commerciale variée dans les trois courants d'achat avec toutefois une nette prédominance de l'offre en achats semi-courants lourds. Il dessert essentiellement le bassin de consommation de Gembloux. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que le bassin de consommation de Gembloux ne présente pas de situations extrêmes de suroffre ou sous-offre commerciale.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne provoquera aucun déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles. L'ensemble commercial projeté répond à une demande locale et s'insère dans un nodule commercial qui lui correspond.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone n'est pas conforme à la réglementation en vigueur. Le Schéma de Développement Communal de Gembloux précise que le site du projet est prévu pour une unité d'activité économique. Ces unités d'activités économiques correspondent à l'ensemble des zones industrielles du plan de secteur et sont destinées à l'implantation d'entreprises industrielles ou

artisanales. A cet égard, le projet s'écarte des orientations prévues dans le Schéma de Développement Communal.

Toutefois, le site d'implantation du projet fait l'objet d'un Schéma d'Orientation Local (ancien plan communal d'aménagement dérogatoire) qui autorise le commerce de détail. Ainsi, le Schéma d'Orientation Local « PCA Enée », approuvé le 13/10/2005, déroge au plan de secteur. La zone d'implantation du projet est classée en zone d'activité économique mixte, suite à la demande de la commune de Gembloux de regrouper plusieurs moyennes et grandes surfaces commerciales sur un même site.

Dans les faits, la composition urbanistique de cette partie du territoire de Gembloux est orientée vers des activités économiques de type industriel et artisanal mais également vers des activités commerciales prédominées par une offre commerciale en achat semi-courant lourd.

L'Observatoire du commerce considère que l'ensemble commercial projeté est parfaitement complémentaire avec l'offre commerciale du centre de Gembloux et se localise à un endroit davantage compatible avec la fonction économique que résidentielle. Ainsi, le projet permet à son échelle de contribuer à la dynamisation du centre de Gembloux.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le cadre de vie des quartiers existants de Gembloux est préservé et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

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

L'ensemble commercial projeté propose une offre commerciale prédominée par les achats semi-courants lourds. L'Observatoire du commerce considère que ce type d'offre commerciale a parfaitement sa place en périphérie des centres urbains.

Le projet se localise au sein du nodule commercial « Campagne d'Enée » reconnu comme un nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd ». Le Schéma Régional de Développement Commercial recommande pour ce type de nodule de conserver la spécialisation en équipements semi-courants lourds. A cet égard, le projet respecte cette recommandation puisqu'en plus de conserver cette spécialisation, il la renforce. Le Schéma Régional de Développement Commercial recommande également de favoriser une restructuration de ce type de nodule souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes routiers. A ce niveau, l'Observatoire du commerce estime que le projet s'est développé en cohérence avec les objectifs poursuivis par les autorités communales. En outre, l'ensemble commercial projeté ne se développe pas de façon anarchique en ruban le long de la chaussée de Tirlemont.

En termes de développement commercial, l'audition du représentant de la commune de Gembloux a permis de comprendre que le projet respectait les orientations des autorités communales. En effet, le projet propose une offre commerciale majoritairement axée vers les biens pondéreux et se localise à proximité d'une zone d'activité économique en périphérie du centre-ville.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que l'extension de l'ensemble commercial s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Gembloux. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En termes d'emploi, le projet global s'interprète en deux temps. Premièrement, l'emploi en place au sein des différentes cellules commerciales déjà présentes sera maintenu et renforcé. Ensuite, l'arrivée de deux nouveaux magasins permettra l'embauche de 12 personnes à temps plein et 7 à temps partiels.

L'Observatoire du commerce se réjouit de ces créations d'emplois et plus particulièrement de l'embauche d'un plus grand nombre de personnes à temps plein qu'à temps partiel.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce constate que les divers employeurs s'engagent à respecter la législation sociale en vigueur. De plus, le projet va vraisemblablement renforcer l'attractivité de ce nodule commercial et devrait donc conforter la durabilité de l'emploi déjà en place.

Dans ces conditions, ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet s'intègre dans un quartier de type « activités économiques », dans une commune de près de 25.000 habitants. Le projet est situé à proximité d'autres commerces, de services et du parc industriel de Gembloux. En tant que tel, le projet n'est pas situé à proximité immédiate de la fonction résidentielle.

Le site est accessible en bus depuis 2 arrêts, dont l'un est situé face au site. Les arrêts « Gembloux – IBB » et « Gembloux – Kalorik » sont desservis par la ligne 148 : Gembloux – Landen où passent entre 1 et 2 bus par heure entre 6h et 22h la semaine, environ 1 bus par heure entre 6h et 19h le samedi et 6 bus par jour le dimanche et les jours fériés.

Le projet est accessible à pieds, grâce aux trottoirs présents de part et d'autre de la chaussée de Tirlemont, ainsi qu'au cheminement piéton reliant la chaussée de Tirlemont et l'arrêt TEC IBB à la rue de la Posterie. Il est à noter que les trottoirs seraient davantage utilisés par les usagers des transports en commun que par les chalands venant du centre-ville situé à environ 2 km du projet.

Le site est également accessible en vélo : en effet le RAVeL (ligne 147 Sombreffe – Lincent) passe à l'arrière du site. Toutefois, l'audition du représentant de la commune a permis de souligner qu'aucune connexion directe n'était prévue entre le site du projet et le RAVeL.

S'agissant d'un ensemble commercial dont la spécialisation est l'offre commerciale en achat semi-courant lourd, la majorité des chalands se déplaceront jusqu'au site du projet en voiture. Toutefois, force est de constater qu'il est possible de rallier l'ensemble commercial en transport en commun ou via des modes doux. Par ailleurs, le projet favorise le regroupement des commerces avec d'autres activités voisines ce qui contribue à diminuer la longueur des trajets en voiture.

Dans ces conditions, L'Observatoire du commerce estime que le projet propose des alternatives crédibles à la voiture et devrait permettre le développement d'une mobilité qui sera plus durable et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Comme expliqué ci-dessus, l'Observatoire du commerce constate que le projet est correctement accessible tant en transports en commun, qu'à pied ou en vélo.

En ce qui concerne le parking, il propose 350 places de stationnement ce qui semble suffisant pour l'offre commerciale proposée.

L'Observatoire du commerce a pris connaissance du Plan Intercommunal de Mobilité (regroupant les communes de Chastre, Gembloux, Perwez, Sombrefe et Walhain). Il précise que la route nationale N29, le long de laquelle est implanté le site, est qualifiée comme faisant partie du réseau viaire principal, supportant une charge de trafic importante. Il apparaît dans le diagnostic du Plan Intercommunal de Mobilité que la route nationale N29 est assez accidentogène. Suite à l'audition des représentants du demandeur et de la commune, l'Observatoire du commerce rejoint ce constat. Plus précisément, le carrefour entre la chaussée de Tirlemont et la rue de la Posterie pose un souci tout particulièrement lors des manœuvres de « tourne-à-gauche ».

La meilleure solution pour fluidifier et sécuriser le trafic à cet endroit serait d'y construire un rond-point. Le représentant du demandeur pense aussi qu'il s'agit d'une bonne solution et a d'ailleurs prévu dans son plan d'implantation l'emprise au sol de ce rond-point. Malheureusement, la réalisation de cet ouvrage nécessite l'expropriation d'une partie du terrain en face du site actuellement occupé par une station-service. En l'état, cette solution n'est pas réalisable.

Une solution alternative constituerait en la mise en place de feux lumineux au carrefour. L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre qu'il souhaitait mettre en œuvre cette solution et qu'il désirait prendre en charge l'intégralité des frais y liés. Toutefois, cette alternative n'a pas été retenue par le Service Public de Wallonie.

L'Observatoire du commerce comprend la problématique liée au carrefour entre la chaussée de Tirlemont et la rue de la Posterie. Il estime que le demandeur a fait les démarches nécessaires pour essayer de trouver une solution à ce problème. L'Observatoire du commerce considère également que l'extension de l'ensemble commercial ne devrait pas générer une charge de trafic excessive.

Dans ces conditions et malgré une situation inconfortable au croisement de la chaussée de Tirlemont et la rue de la Posterie, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré. Il encourage toutefois les différentes parties prenantes (demandeurs, commune, région) à continuer de dialoguer pour trouver à moyen terme une solution pour sécuriser et fluidifier le trafic à l'endroit du projet comme par exemple la mise en place d'un espace réservé ou d'un îlot central.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les quatre critères de délivrance sont rencontrés et émet donc une évaluation globale positive.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension d'un ensemble commercial à Gembloux.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce