

AVIS n° 13

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial « Colruyt-Dreamland » d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Jemeppe-Sur-Sambre

Avis adopté le 4/02/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition et reconstruction avec extension d'un Colruyt en y ajoutant un point de vente Dreamland sur une SCN globale de 3.900 m ²
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Charleroi 4 à Jemeppe-sur-Sambre
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte et zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule commercial « Jemeppe – Centre commercial » (nodule spécialisé en équipement semi-courant léger). Bassin de consommation de Jemeppe-Sambreville pour les achats courants (situation d'équilibre) et bassin de consommation de Charleroi pour les achats semi-courants légers (situation de sous offre)
<u>Demandeur :</u>	Colim sclr

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	12/12/2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	9/02/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/JEE14,0/2018-0238
<u>DGO4 :</u>	4/PIC/2018/19
<u>DGO3 :</u>	D3100/92140/PPEIE/2017/2/FG/sl-PI

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 1er 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 la démolition et la reconstruction d'un ensemble commercial d'enseigne « Colruyt-Dreamland » d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Jemeppe-sur-Sambre transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 12 décembre 2018;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 janvier 2019 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Jemeppe-sur-Sambre a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la destruction d'un commerce Colruyt existant chaussée de Charleroi à Jemeppe-sur-Sambre ; qu'il vise la reconstruction de ce magasin avec extension de sorte que sa SCN sera de 2.300 m² en lieu et place de 1.966 m² actuellement ; que le projet concerne l'implantation également d'un commerce « Dreamland » sur une SCN de 1.600 m² ;

Considérant que le projet se localise à Jemeppe-sur-Sambre ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Jemeppe-sur-Sambre au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats courants et dans le bassin de consommation de Charleroi pour les achats semi-courants légers ; que le SRDC précise encore que ces bassins de consommation sont respectivement en situation d'équilibre et de sous offre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé dans le nodule commercial « Jemeppe – Centre commercial » répertorié comme étant un nodule spécialisé en équipement semi-courant léger ;

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'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à démolir un commerce Colruyt existant sur 1.966 m² nets en vue de le reconstruire sur une SCN de 2.300 m², soit une extension de 334 m². Le projet consiste par ailleurs à implanter un commerce « Dreamland » sur 1.600 m² nets mitoyen du commerce Colruyt. Le site du projet comporte également une station-service Dats.

L'Observatoire du commerce considère que le projet est positif en termes de mixité commerciale, particulièrement dans le secteur de la vente des jouets.

Il souligne l'excellente accessibilité du site du projet et le fait que la majorité du personnel est employé à temps plein, fait plutôt rare dans le secteur de la grande distribution alimentaire et des jouets.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité générale du projet tel que prévu.

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 démolir un commerce Colruyt existant sur 1.966 m² nets en vue de le reconstruire sur une SCN de 2.300 m², soit une extension de 334 m². Le projet consiste par ailleurs à implanter un commerce « Dreamland » sur 1.600 m² nets mitoyen du commerce Colruyt.

S'agissant du Colruyt, l'impact socio-économique du projet est limité dans la mesure où cette offre commerciale existe déjà. Par contre, l'Observatoire du commerce considère que l'arrivée de Dreamland dans cette partie du territoire wallon apporte un plus au niveau de la mixité commerciale.

Plus particulièrement, l'Observatoire du commerce apprécie que les travaux de réalisation du projet soient prévus de telle sorte que le supermarché reste accessible aux chalands.

Ce sous-critère est donc rencontré.

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

Le commerce projeté propose une offre dans les achats courants et semi-courants légers. Le projet dessert essentiellement la commune de Jemeppe-sur-Sambre et les communes limitrophes.

Concernant le Colruyt, le projet se localise dans le bassin de consommation de Jemeppe-Sambreville en situation d'équilibre au SRDC pour les achats courants. S'agissant d'une extension assez limitée, l'Observatoire du commerce considère que cet équilibre sera maintenu.

Concernant le Dreamland, le projet se localise dans le bassin de consommation de Charleroi en situation de sous offre au SRDC pour les achats semi-courants légers. L'Observatoire du commerce estime donc que l'arrivée de Dreamland répond à cette situation de sous offre.

En conclusion, 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.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'activités économiques mixtes et en zone d'habitat au plan de secteur. Par rapport à la zone d'activités économiques mixtes, le projet est conforme au plan de secteur. Au niveau de la zone d'habitat à l'arrière du site, il s'agit d'une parcelle nouvellement acquise qui est aujourd'hui intégrée à ce quartier de commerces situé entre la N68 et la Chaussée de Charleroi. Le projet est donc compatible avec son voisinage et ne remet pas en cause la destination principale de la zone.

Comme écrit ci-dessus, l'environnement du site est résolument commercial avec les ensembles du « Bâti des Puissances », de la « Belle-Sambre » et le « Frunpark » pour voisins. Le tout forme un nodule spécialisé en équipement léger (Jemeppe - Centre commercial) en plein milieu de la région dite de la « Basse-Sambre » dont les deux entités principales sont Sambreville et Jemeppe.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'entraînera pas de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

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

L'Observatoire du commerce apprécie que le demandeur ait envisagé une démolition et reconstruction sur place plutôt qu'un déménagement.

Il considère par ailleurs que l'implantation est cohérente avec le SRDC puisqu'une partie du site dédie son offre commerciale en équipement semi-courant léger au sein d'un nodule spécialisé en équipement semi-courant léger.

Au niveau local, l'Observatoire du commerce souligne que le schéma de développement communal de Jemeppe-sur-Sambre prévoit que l'entièreté du site (y compris donc la zone d'habitat au plan de secteur) soit reprise en zone de commerce de grande distribution. Le guide communal d'urbanisme confirme également cette destination.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Jemeppe-sur-Sambre. Ce sous-critère est donc rencontré.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il apparaît que Colruyt emploie actuellement 59 personnes dont 10 à temps partiel. L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que l'ensemble commercial projeté permettra d'engager 16 personnes à temps plein et 9 à temps partiel.

L'Observatoire du commerce apprécie que la majorité des emplois le soit à temps plein, fait plutôt rare dans le secteur de la grande distribution alimentaire.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'objectif d'extension poursuivi par le demandeur est une garantie que le groupe Colruyt souhaite s'implanter dans la durée à Jemeppe-sur-Sambre.

Par ailleurs, la rénovation du site permettra d'améliorer les conditions de travail du personnel employé, en permettant l'établissement d'équipements modernisés dans les surfaces brutes non accessibles au public. Les locaux sociaux en situation projetée seront nettement améliorés.

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

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le site du projet est accessible par les transports publics. La ligne de bus 58 (Moignelée-Spy) des TEC Namur-Luxembourg relie Jemeppe et Tamines toutes les heures en traversant Auvélais, Falisolle et Moignelée. L'arrêt de bus « chaussée de Charleroi » se trouve à quelques mètres du site, le long de la Chaussée de Charleroi (prolongation rue d'Eghezée).

En conclusion, malgré une accessibilité optimale pour la voiture, l'Observatoire du commerce considère que le projet est accessible par des modes de transport autre que la seule voiture. Ce sous-critère est donc rencontré.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le supermarché est très facilement accessible par les milliers de consommateurs de son aire de marché. En effet, la chaussée de Charleroi et la rue d'Eghezée qui la poursuit constituent la pénétrante vers le centre d'Auvélais et sont directement branchées sur un rond-point qui les relie directement à la Ng8 et, à quelques centaines de mètres, à la Ngo.

Localisés le long de cette excellente voie d'accès, les commerces transformé (Colruyt) et adjoint (Dreamland) seraient dotés :

- ✓ Pour les automobilistes, d'un parking de 229 emplacements à ciel ouvert, soit une capacité amplement suffisante même en période de forte affluence ;
- ✓ Dont 6 emplacements pour les personnes à mobilité réduite ;
- ✓ Dont 2 emplacements dotés de bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- ✓ D'un emplacement particulier pour les vélos et les motos.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

Au vu de ce qui précède, les 4 critères de délivrance sont rencontrés. Globalement, l'Observatoire du commerce émet donc une évaluation globale positive du projet.

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 « Colruyt-Dreamland » à Jemeppe-sur-Sambre.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce