

AVIS n° 76

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Gembloux (recours)

Avis adopté le 27/06/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Construction d'un ensemble commercial de 2 cellules pour une SCN totale de 876 m ² .
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Tirlemont, - 5030 Gembloux (Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SDC :</u>	Zone à vocation agricole
<u>Situation au SOL :</u>	Zone C3 « Services et Bureaux »
<u>Situation au SRDC :</u>	Logic indique que le projet se situe dans le nodule Campagne d'Enée (nodule de soutien de (très) petite ville). Des achats semi-courants et semi-courants légers sont envisagés. La commune de Gembloux fait partie du bassin consommation de Gembloux pour les achats courants (forte sous offre) et de Namur pour les achats semi-courants légers (équilibre).
<u>Demandeur :</u>	Hotel les 3 Clés S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	3/06/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	7/07/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 101, §4, dernier alinéa du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>CRIC :</u>	DGO6/CRIC/IQ/LTR/2019-0013/GEX142/HOTEL3CLES GEMBOUX/demande d'avis	-
---------------	--	---

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 3 juin 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 juin 2019 afin d'examiner le projet ; que, l'Observatoire du commerce ne s'étant pas prononcé sur ce projet en première instance, a programmé une audition ce même jour ; que deux représentants de l'hôtel des 3 Clés, un représentant du bureau 2BuildConsulting et un représentant du bureau Géoconsulting y ont participé ; que la commune de Gembloux a également été invitée à ladite audition mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, vise à construire un ensemble commercial de 2 cellules pour une SCN totale de 876 m² ; qu'une parapharmacie Médi-Market (SCN de 497 m²) et un magasin d'alimentation Bio (SCN de 379 m²) devraient s'y implanter ;

Considérant que le SRDC ne comprend pas d'information par rapport à la commune de Gembloux ;

Considérant que des achats de type courants et semi-courants légers sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour les achats courants, la commune de Gembloux fait partie du bassin de consommation de Gembloux (situation de forte sous offre selon le SRDC) ; que, pour les achats semi-courants légers, la commune de Gembloux fait partie du bassin de consommation de Namur (situation d'équilibre selon le SRDC)

Considérant que Logic indique que le projet est situé dans le nodule commercial Campagne d'Enée qui est considéré comme nodule de soutien de (très) petite ville ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
<p>Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes</p>	<p>Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville</p> <p>Éviter ce type de développement au sein des agglomérations</p> <p>Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération »</p> <p>Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes</p>

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que la commune dispose d'un schéma de développement communal et que le projet se situe en zone à vocation agricole ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre d'un schéma d'orientation local et que le projet s'y trouve en zone C3 « services et bureaux » ;

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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours sur les implantations commerciales ainsi que de ceux qui résultent de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet est prévu sur un site déjà occupé par un hôtel (les 3 Clés) ainsi que par un Quick. Il s'agit d'y ajouter un ensemble commercial de 2 cellules pour une SCN totale de 876 m². Une parapharmacie Médi-Market (SCN de 497 m²) ainsi qu'un magasin d'alimentation Bio (SCN de 379 m²) devraient s'y implanter. Une cellule pour un centre de fitness Basic Fit est également prévue dans le cadre du projet (1.361 m²).

A titre principal, l'Observatoire remarque que le site se trouve dans un environnement local peu urbanisé (partie nord, est, ouest). Le site a déjà fait l'objet de développements. D'une part, l'Observatoire craint que le projet, qui est non négligeable, risque d'entraîner la création d'une nouvelle polarité commerciale. D'autre part, l'Observatoire constate que l'urbanisation du site s'est réalisée au coup par coup, sans avoir fait l'objet d'une réflexion d'ensemble. Cela implique que les fonctions présentes et futures sur le site ne présentent pas de lien ni de complémentarité entre elles. Il conclut que le projet est le résultat d'une opération de promotion immobilière isolée.

A titre subsidiaire, l'Observatoire du commerce constate que le projet est localisé en bordure du noyau bâti de Gembloux mais qu'il est séparé de celui-ci par une limite physique (N4). L'urbanisation est interrompue par cette route, ce qui implique que le projet est excentré par rapport au centre-ville. Or, selon l'Observatoire du commerce, le projet prévoit l'implantation de commerces de proximité (parapharmacie, petite surface alimentaire) et proposant des produits non pondéreux. Il estime que ce type de magasins doit se localiser dans les centres bâtis. Le fait d'extraire ce type de commerce des centres peut avoir des effets non désirables sur ceux-ci dans la mesure où ils participent à leur animation.

L'Observatoire du commerce remarque enfin que plusieurs avis défavorables ont été remis dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance. Il adhère au motif de refus évoqué par la ville de Gembloux à savoir que le projet risque de déstructurer le centre-ville dans la mesure où il s'agit de développer des fonctions de proximité en périphérie du centre.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas opportun à l'endroit concerné.

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 édifier un ensemble commercial en vue d'y implanter une (para)pharmacie ainsi qu'un magasin d'alimentation biologique. A l'échelle communale, l'Observatoire constate que la commune de Gembloux ne semble pas disposer de parapharmacie de grande ampleur. Il y a donc arrivée d'un nouveau prestataire de service. Par contre, à l'échelle du bassin de consommation (Namur), on peut constater la présence de plusieurs points de vente Médi-Market (à l'esplanade à Louvain-la-Neuve, plusieurs en périphérie nord de Namur).

En outre, la commune de Gembloux dispose d'une offre alimentaire biologique. Les informations relatives à l'approvisionnement du nouveau magasin ne permettent pas d'identifier la spécificité des produits proposés et partants, d'examiner son apport en termes de mixité. Il n'y a pas non plus d'informations en ce qui concerne l'enseigne destinée à occuper les lieux. Il ressort de l'audition qu'il s'agirait d'un indépendant mais sans certitude. Ce manque d'information ne permet pas de vérifier s'il s'agit d'un nouveau prestataire de services.

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

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

L'un des objectifs de ce sous-critère vise à « 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 »¹.

Il résulte de la décision attaquée que, d'après Logic, le projet modifie de manière significative le taux d'équipement courant du bassin de consommation en achats courants de Gembloux. L'Observatoire constate que l'appareil commercial alimentaire de Gembloux est déjà bien développé (Aldi, AD Delhaize, Carrefour, Match, Colruyt, Lidl, Carrefour Market). Ces magasins se situent soit au centre de Gembloux, soit dans des complexes commerciaux affirmés. Le projet quant à lui se situe entre le noyau bâti de Gembloux et un espace dédié aux activités économiques, situé au nord-est de celui-ci (nodule Campagne d'Enée). L'Observatoire du commerce ne comprend pas que le projet ait été inclus dans ce nodule dans la mesure où il est relativement isolé.

L'offre en produits pharmaceutiques est également présente à Gembloux. Néanmoins, les indicateurs socio-économiques de Gembloux sont favorables pour que l'activité puisse être viable.

Cependant, d'une manière générale, l'Observatoire du commerce aurait préféré que les magasins projetés s'insèrent dans les polarités commerciales existantes afin d'éviter un émiettement de la fonction commerciale sur le territoire de Gembloux.

L'Observatoire conclut que ce sous-critère n'est que partiellement respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Logic, qui constitue un outil d'aide à la décision, indique que la partie achats courants ainsi que la partie achats semi-courants légers présentent une rupture d'équilibre extrême avec les autres fonctions de l'environnement urbain (activités). L'objet de la demande se situe en bordure du noyau gembloutois mais en est séparé physiquement par la N4 même si un rond-point permet de le rejoindre. L'Observatoire constate que le projet s'insère dans un espace qui a progressivement été urbanisé au profit d'activités économiques (hôtel, Quick). Par le projet, il s'agit de renforcer une fonction commerciale périphérique sans mixité de fonctions ni cohérence entre elles.

¹ SPW, DGO6, Vade-mecum Politique de développement commercial en Wallonie, 2015, p. 88.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est manifestement pas respecté et qu'il justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

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 estime que le projet est de nature à créer une nouvelle polarité commerciale qui n'est opportune. Gembloux dispose déjà de nodules commerciaux, il ne convient pas d'en créer de nouveaux. Le projet a vocation à rester isolé dans la mesure où les parcelles situées juste en face sont situées en zone agricole au plan de secteur.

L'Observatoire a entendu qu'un projet immobilier visant la création de 1.000 logements est envisagé à quelques centaines de mètres de la présente demande. Celui-ci permettrait de combler l'urbanisation du tissu bâti gembloutois car localisé dans une des dernières poches vierges situées dans le prolongement du centre. Il n'y a par ailleurs pas d'information en ce qui concerne le timing endéans lequel ce vaste projet sera réalisé ni par rapport aux connexions qui pourraient être réalisées avec l'objet de la demande. Enfin, si ce projet devait voir le jour rapidement, alors l'implantation de commerces (en l'occurrence la parapharmacie et le magasin alimentaire) au cœur d'un nouveau quartier, à proximité des habitations serait plus pertinente.

Ensuite, l'Observatoire du commerce comprend et adhère au fait que les propriétaires du site souhaitent valoriser leur bien. Il estime cependant qu'une opportunité économique ne doit pas se faire au détriment de l'intérêt général. En l'espèce, l'Observatoire considère que le projet n'est pas abouti. Il s'agit d'une promotion immobilière qui n'a pas fait l'objet d'une réflexion aboutie (fonctions à développer, complémentarité entre les fonctions existantes et celles qui sont projetées). Ce site a déjà fait l'objet de développements et le présent projet ne présente pas de cohérence avec ce qui existe sur place.

Enfin, il ressort de l'acte attaqué que la commune de Gembloux dispose d'une vision en ce qui concerne son développement commercial puisqu'elle souhaite agir en vue de maintenir un centre urbain fort. Les commerces constituent un élément qui participe à l'attractivité du centre-ville puisqu'ils permettent une animation de ceux-ci. L'Observatoire rejoint l'avis de la commune, la présente demande vient déstructurer le commerce au niveau du centre-ville compte tenu de sa taille et des activités proposées qui sont de proximité à privilégier dans un tissu urbain.

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère n'est manifestement pas respecté et qu'il justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du formulaire Logic ainsi que du dossier administratif que :

- le magasin d'alimentation bio emploiera 4 temps pleins et 4 temps partiels pour un total de 7 ETP ;
- le Médi-Market emploiera 3 temps pleins et 2 temps partiels pour un total de 4 ETP.

Selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère est respecté. Il attire néanmoins l'attention sur le fait que les enseignes étant inconnues, les projections en termes de création d'emplois sont à prendre avec précaution.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif mentionne que le promoteur du projet sera attentif et veillera au respect de l'ensemble la législation en matière de protection du consommateur par les enseignes présentes au sein du projet. L'Observatoire du commerce constate qu'il s'agit d'une clause type qui n'est pas appliquée au cas d'espèce. Il estime ne pas disposer des informations suffisantes pour se prononcer en connaissance de cause sur ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est facilement accessible en voiture car situé le long de la N29 et à proximité d'un rond-point qui permet de rejoindre la N4. Par contre, il ressort du permis attaqué que l'accessibilité en transports en commun est significativement faible et que, en ce qui concerne la fréquence des bus (1 ligne de bus), les rotations s'opèrent essentiellement le week-end. Or, Logic met en évidence que environ 100.000 visiteurs par an sont attendus sur le site.

En outre, le site est excentré et non proche de zones résidentielles. L'accessibilité en vélo est possible mais pas optimale (piste cyclable intégrée à une voie rapide et non sécurisée). Les trottoirs, Chaussée de Namur, sont rares et de mauvaise qualité. Par contre, au niveau de la Chaussée de Tongres, qui permet de rejoindre le centre de Gembloux, les aménagements piétons sont de meilleure qualité. L'Observatoire du commerce apprécie les efforts et alternatives qui sont proposées par le demandeur en vue d'améliorer l'accessibilité en modes lents au site. Néanmoins, ces propositions concernent uniquement le projet in situ, ce que comprend l'Observatoire du commerce.

L'Observatoire conclut au vu de ces éléments que les chalands (100.000 visiteurs attendus par an), compte tenu de la configuration des lieux (site excentré et localisé le long d'une voie rapide, pistes cyclables peu sécurisées, rotation peu optimale en ce qui concerne le passage du bus) se déplaceront vers le site en voiture alors que le projet implique des produits peu pondéreux.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est facilement accessible de par sa localisation en bordure et à proximité d'axes structurants. Le projet disposera de deux poches de parking pour un nombre de 77 places de stationnement. Il ressort de l'audition que la salle de fitness envisagée dans le cadre du projet (hors champ d'application du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales) a besoin de beaucoup de places de parking (200 à 400 voitures par jour). Il est encore précisé lors de l'audition que le nombre d'emplacements fixé résulte d'une étude des pics de trafic à l'endroit concerné.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet ne respecte pas de manière manifeste le critère de protection de l'environnement urbain et que ce seul non respect justifie qu'il ne soit pas satisfait à la demande. Le projet risque d'entraîner la création d'une polarité commerciale supplémentaire à Gembloux, ce qui n'est pas nécessaire. Il a pu constater que le projet constitue une opportunité économique qui n'a pas fait l'objet d'une réflexion aboutie en termes de fonctions à prévoir à cet endroit mais également en termes de complémentarité entre elles. Il émet par conséquent une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne le projet à l'endroit concerné. Il a également émis une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis défavorable** en ce qui concerne la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Gembloux.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce