

AVIS n° 8

Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature d'un établissement de commerce de détail dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Gembloux (recours)

Avis adopté le 31/01/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule occupée par l'enseigne Sport One, en y implantant l'enseigne de Chaussures Delcambe. La SCN de la cellule passerait de 650 m ² à 643 m ² , soit une réduction de 7 m ² nets. Au total, l'ensemble commercial verrait donc sa surface commerciale nette passer de 5.967 m ² à 5.960 m ² .
<u>Localisation :</u>	Rue de la sucrerie, 4 5030 Gembloux (Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SDC :</u>	Zone à reconversion en zone à vocation tertiaire
<u>Situation au SOL</u>	Zone de la « Sucrerie » (PCA du 22/12/1995)
<u>Situation au SRDC :</u>	Logic indique que le projet se trouve dans le nodule commercial de Gembloux-Gare (nodule spécialisé en équipement semi-courant léger). Des achats semi-courants légers sont envisagés (situation d'équilibre dans le bassin de consommation de Namur)
<u>Demandeur :</u>	Delcambe Chaussures SPRL

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	4/01/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	07/02/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 101, §4, 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/2018-0054/GEX142/DELCAMBE-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 26 de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis d'implantation commerciale 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 d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 7 janvier 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 janvier 2019 afin d'examiner le projet ; qu'il a examiné ce projet lors de l'instruction de la demande en première instance ; qu'en l'absence d'élément significatif nouveau dans le cadre du recours, aucune audition n'a été programmée ;

Considérant que le projet vise à implanter un magasin de chaussures Delcambe pour une SCN de 643 m² à la place d'un magasin de sport (650 m² de SCN) ;

Considérant que des achats de type semi-courant léger sont envisagés dans le cadre du projet ; que la commune de Gembloux se situe dans le bassin de consommation de Namur pour ce type d'achats ; que le SRDC y indique une situation d'équilibre; que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que, selon le formulaire Logic, le projet se situe dans le nodule commercial de Gembloux-Gare au SRDC ; que ledit nodule est repris dans la catégorie des nodules spécialisés en équipement semi-courant léger ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Espace commerçant planifié spécialisé dans l'équipement semi-courant léger, doté d'une accessibilité en transport en commun très variable (d'excellente à mauvaise), caractérisé par une dynamique très forte → Le plus souvent concurrentiel des centres traditionnels	Éviter ce type de développement en dehors des agglomérations Au sein des agglomérations, format et localisation de ce type d'équipement à calibrer, au cas par cas, en fonction du potentiel

	Garantir le développement de ce type de nodule en complémentarité avec celui du centre principal d'agglomération Favoriser l'accessibilité en transport en commun de ce type de nodule
--	---

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que le projet se situe en zone à vocation tertiaire au schéma de développement communal ; qu'il est également localisé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (zone dite de la « Sucrierie ») ;

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

Le projet vise à implanter un magasin de chaussures à la place d'un magasin de vêtements de sport, la SCN étant quasi inchangée. Le fonctionnaire des implantations commerciales a octroyé le permis d'implantation commerciale le 3 décembre 2018. Le collège communal de Gembloux a introduit un recours à l'encontre de cette décision.

L'Observatoire du commerce a pris connaissance des motifs soutenant le recours introduit par la commune. Au vu du projet qui lui est présenté, l'Observatoire n'adhère pas aux arguments mis en avant par la commune. L'ensemble commercial dans lequel s'implante le projet est proche de la gare ainsi que d'une poche d'habitat. Il est essentiellement axé sur des magasins proposant de l'équipement de la personne. Enfin, le courant d'achat (semi-courant léger) ainsi que la fonction du bâtiment restent identiques. Le projet à lui seul n'est pas de nature à impacter le centre-ville, l'offre en chaussures et équipement de la personne étant déjà présente dans l'ensemble commercial.

L'Observatoire du commerce signale également que le SRDC, seul outil de planification commerciale instauré par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales qui est applicable au cas d'espèce, ne comporte pas de caractérisation des nodules pour la commune de Gembloux.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère l'avis favorable qu'il avait émis lors de l'instruction de la demande en première instance et qui est reproduit en annexe.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe : avis de l'Observatoire du commerce du 6 novembre 2018 relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités d'un établissement de commerce de détail dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Gembloux (OC/18/AV.471)

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à implanter un magasin de chaussures à la place d'un magasin de sport. L'Observatoire du commerce relève que le courant d'achats envisagés est identique à celui précédemment proposé (semi-courant léger). En outre la SCN est quasiment inchangée (7 m² de SCN en moins) et est relativement modeste. Enfin, le magasin est envisagé à proximité de la gare de Gembloux, dans un endroit comportant des commerces ainsi que du logement.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

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 se situe dans un ensemble commercial qui comprend plusieurs commerces dont un magasin de chaussures (Bristol).

D'un point de vue général, le type d'achat (semi-courant léger) est inchangé par rapport au magasin que Delcambe remplace. La mixité commerciale est inchangée en termes de courants d'achats.

Du point de vue du type de produits vendus, le magasin Delcambe propose des chaussures de moyenne gamme. Cette offre est complémentaire à celle que l'on trouve dans la commune (gamme modeste ou haut de gamme). Ainsi, l'Observatoire du commerce estime que le projet sera de nature à améliorer la mixité de l'offre commerciale dans le segment de la chaussure puisqu'elle est renforcée dans le nodule commercial mais aussi à l'échelle communale. Il permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service.

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

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

L'Observatoire, au vu de la teneur du projet (modification de la nature commerciale dans un même courant d'achat), de son ampleur (643 m² de SCN) et du contexte commercial dans lequel il s'inscrit, estime qu'il n'y a pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

L'Observatoire du commerce considère que le projet rencontre ce sous-critère.

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 se situe dans une zone de la ville qui comprend une multitude de fonctions (commerce, habitat, horeca) en raison vraisemblablement du développement de ce quartier en lien avec la gare qui offre un accès direct vers Bruxelles, Namur ou encore Charleroi. L'Observatoire du commerce relève par ailleurs que le projet n'implique pas de changement en termes de fonction puisqu'il n'y a pas de changement d'affectation (maintien d'une fonction commerciale dans une cellule vide précédemment dévolue à du commerce). Dans ce contexte, l'Observatoire du commerce conclut que le projet respecte ce sous-critère.

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

Il ressort du dossier administratif que le projet respecte les différents instruments d'aménagement du territoire applicables à l'endroit concerné par le projet. L'Observatoire se fie aux éléments mentionnés dans le dossier soutenant la demande de permis.

En outre, il ressort du formulaire Logic que le projet se situe dans un nodule spécialisé en équipement semi-courant léger et qu'il semble rencontrer les recommandations que le SRDC effectue pour ce type de nodule. Enfin, le magasin s'implante dans une cellule qui est inoccupée ce qui permet d'éviter un vide commercial. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous critère est rencontré.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que, avec l'arrivée de l'enseigne Chaussures Delcambe, un emploi à temps plein ainsi que 4 emplois à 4/5 temps seront générés. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que « *le demandeur du projet sera attentif et veillera au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail par l'ensemble des commerces qui seront accueillis au sein du projet* ». Cette phrase type ne procure pas d'éléments permettant à l'Observatoire d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le dossier administratif met clairement en exergue la bonne accessibilité voiture du projet ainsi que l'offre en transport multimodale (gare SNCB et TEC à proximité immédiate, accès piétons, accès vélo, présence d'un Ravel). L'Observatoire estime que l'argumentation développée dans le dossier de demande est pertinente et il s'y rallie (cf. pp. 50 à 53 du dossier). Il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet vise à implanter un magasin dans une cellule existante au sein d'un ensemble commercial bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accès et à la circulation. Il y a par ailleurs un parking de 291 places pour l'ensemble commercial et le projet s'insère à proximité d'un tissu bâti résidentiel.

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

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard des critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de la demande. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'implantation d'un magasin de chaussures à la place d'un magasin de sport dans un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Gembloux.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce