

AVIS n° 178

Demande de permis intégré pour la mise en conformité et l'extension d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Gembloux

Avis adopté le 14/12/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension de la SCN d'un magasin Brico situé dans un ensemble commercial existant comprenant, outre le Brico un AD Delhaize et un Tom & Co. Il s'agit aussi de reconnaître l'ensemble commercial formé par ces 3 enseignes. SCN actuelle Brico = 2.675 m ² SCN future Brico = 3.338 m ² SCN extension Brico = 663 m ²
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Wavre, 40-44 5030 Gembloux (Province de Namur)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat, « zone blanche » et zone d'aménagement communal concerté
<u>Situation SDC :</u>	Zone d'habitat à vocation mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération : / Nodule (Logic) : / Bassin de consommation (Logic) : Gembloux pour achats semi-courants lourds (situation de suroffre).
<u>Demandeur :</u>	S.A. ARGAYON

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	19/11/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.178.AV SH/cr
<u>Réf. SPW Economie.:</u>	DIC/GEX142/2021-0173
<u>Réf. SPW Territoire :</u>	4/PIC/2021/2177412
<u>Réf. Commune :</u>	Urb/BD/JP/BH

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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la régularisation et l'extension d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 19 novembre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 décembre 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Gembloux y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas fait représenter ;

Considérant que le projet vise à étendre la SCN d'un magasin Brico existant (SCN de 2.675 m²) lequel est situé dans un ensemble commercial (5.126 m² de SCN) comprenant, outre le Brico, un magasin alimentaire AD Delhaize et une animalerie Tom & Co ; que l'extension de SCN demandée représente 663 m² ; que la SCN finale du Brico sera de 3.338 m² et que celle de l'ensemble commercial sera de 5.789 m² ; qu'il s'agit enfin de reconnaître l'ensemble commercial formé par les 3 enseignes ;

Considérant que le projet n'est pas repris dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet n'est pas localisé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet implique des achats semi-courants lourds (bassin de consommation de Gembloux, situation de suroffre) ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat, en « zone blanche » et en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Gembloux dispose d'un schéma de développement communal et que le projet s'y trouve en zone d'habitat à vocation mixte ;

Considérant qu'un schéma communal de développement commercial est en cours de réalisation à Gembloux ;

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 Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet comprend plusieurs volets. D'un point de vue commercial, il s'agit d'étendre un magasin Brico existant d'une SCN actuelle de 2.675 m². Le commerce atteindra, après la réalisation du projet, une SCN de 3.338 m² (soit une extension de 663 m²). Parallèlement à cela, il s'agit de reconnaître l'ensemble commercial formé par les enseignes Brico, AD Delhaize et Tom & Co. Il ressort de l'audition qu'un accès a progressivement été créé entre le Tom & Co et les 2 autres enseignes pour des raisons de sécurité sans prendre conscience du fait que cela entraînait la création d'un ensemble. L'Observatoire du commerce est favorable à cette reconnaissance qui a pour but de faire concorder la situation de fait et la situation de droit sans qu'il y ait d'impact commercial. Son analyse portera sur l'extension sollicitée.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet dans la mesure où il s'agit d'étendre un magasin existant dans une polarité proche du nodule gare-sucrerie de Gembloux. Il ressort par ailleurs des informations transmises par la commune de Gembloux¹ que le projet respecte les recommandations du schéma communal de développement commercial en cours de réalisation lequel vise à développer l'offre commerciale afin de suivre la croissance démographique tout en concentrant ce développement dans les pôles existants.

L'Observatoire du commerce déplore cependant la minéralisation du site, laquelle sera accentuée par le projet. Il recommande qu'une attention particulière soit portée sur la verdurisation de celui-ci. Par exemple, la plantation d'arbres en vue de procurer de l'ombre aux voitures doit être envisagée.

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 permet de pérenniser et de moderniser un magasin existant. Il ressort du dossier administratif que le secteur du bricolage n'est pas surreprésenté à Gembloux et que l'extension est raisonnable. Le projet permet d'élargir l'assortiment du magasin, ce qui améliore et renforce la mixité commerciale. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Gembloux lequel présente, selon le SRDC, une situation de suroffre. Il ressort du dossier administratif que Gembloux a une attractivité d'ordre supra-locale et que les indicateurs sociodémographiques y sont favorables (croissance démographique positive, revenus supérieurs à la moyenne wallonne). En outre, le projet de SCDC en cours de réalisation indique que le secteur du bricolage peut croître, à l'horizon 2035, de 3.000 m² afin de

¹ Mail envoyé au secrétariat de l'Observatoire le 7 décembre 2021.

répondre à l'augmentation de la potentielle demande. Une extension de 663 m² d'un magasin existant est donc admissible.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut qu'une augmentation raisonnable de l'offre consécutivement à l'extension d'un magasin existant n'induit pas de risque de développer une suroffre de nature à déséquilibrer l'offre et la demande à Gembloux ou à une échelle plus large. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

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 consiste en une extension raisonnable d'un magasin existant situé dans un ensemble commercial. L'agrandissement sollicité n'aura pas pour effet d'engendrer un développement intensif de commerces dans un milieu monofonctionnel de nature à déséquilibrer les fonctions urbaines. Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

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 la commune de Gembloux est en train de réaliser un schéma communal de développement commercial et que le projet s'y inscrit. Ceci est confirmé par la commune de Gembloux via un mail envoyé au secrétariat de l'Observatoire du commerce préalablement à l'audition. En outre, le projet se situe à proximité du nodule de gare-sucrierie. S'agissant d'un magasin de bricolage proposant des articles pondéreux, il est adéquatement localisé en bordure du noyau gembloutois.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le magasin Brico emploie à l'heure actuelle 19 personnes dont 12 à temps plein, 3 à temps partiel et 4 étudiants. L'extension de 663 m² permettra de générer 3 emplois à temps plein et 1 emploi à temps partiel.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de la création nette d'emplois, que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce remarque n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet présente une accessibilité multimodale. Il est accessible en voiture car situé au croisement de la E42 et de l'axe Bruxelles-Namur-Luxembourg (E-411). Il est localisé le long de la N4 qui contourne Gembloux et permet de rejoindre Namur. La N4 présente une piste cyclable suggérée mais les accotements pour les piétons ne sont pas de qualité. Néanmoins, il ressort de l'audition que le site est accessible à pied via la gare et que celui-ci présente des cheminements piétons internes. Ce sous critère est respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

S'agissant d'une extension de 663 m² de SCN dans un ensemble commercial existant, le site dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le parking clients sera étendu (de 295 places à 308 places après le projet hors Tom & Co). Le site dispose d'un parking à destination du personnel dont la capacité passera de 58 à 67 places. Enfin, l'endroit est desservi par le bus

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est rencontré. Il souligne cependant la minéralisation excessive des lieux. Il recommande dès lors d'apporter une attention particulière à l'aménagement paysager du site (ex. plantation d'arbres visant à ombrager les voitures).

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. 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 donc émet un avis **favorable** pour la mise en conformité et l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Gembloux. Il recommande d'apporter une attention particulière à la verdurisation du site (ex. plantation d'arbres visant à ombrager les voitures).



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce