CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 27

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail dans un ensemble commercial à mettre en conformité d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Gembloux

Avis adopté le 28/03/2023

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 29
coralie.rigo@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :*	Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :*	Retail Park Gembloux
- *Autorité compétente :*	Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :*	Fonctionnaire des implantations commerciales
- *Référence légale :*	Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :*	9/03/2023
- *Date d'examen du projet :*	22/03/2023
- *Audition :*	22/03/2023 Demandeur : Représenté Commune : Représentée
- *Date d'approbation :*	28/03/2023

Projet :

- *Localisation :*	Chaussée de Tirlemont, 48 5030 Gembloux (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :*	Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :*	Unité d'activité économique - secteur secondaire de structure légère
- *Situation au SOL :*	PCA Enée
- *Situation au SRDC/Logic :*	Agglomération : / Bassin : Gembloux pour les achats courants (situation de forte sous offre au SRDC), Namur pour les achats semi-courants légers (situation d'équilibre au SRDC) et Gembloux pour les achats semi-courants lourds (situation de suroffre au SRDC) Nodule : Campagne d'Enée (nodule de soutien de (très) petite ville)
- *Situation au SCDC :*	Pas d'information précise

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'une animalerie Maxi Zoo d'une SCN de 660 m² à la place d'une cellule initialement prévue pour un magasin de type 4Murs. La cellule prévue pour du mobilier sera occupée par Vanden Borre Kitchen (pas soumis à permis).
Régularisation des surfaces occupées par Lidl (+ 169 m²) et Aveve (+5 m²).

Références administratives :

- *Nos références :*	OC.23.27.AV SH/cri
- *Réf. SPW Economie :*	DIC/GEX142/2023-0021
- *Réf. Commune :*	199496

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne 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.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

2. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

L'Observatoire du commerce avait remis un avis défavorable pour la création de l'ensemble commercial dans lequel s'implante le projet le 21 septembre 2020 (OC.20.77.AV). Cet avis été réitéré le 16 juin 2021 (OC.21.91.AV) dans le cadre d'un recours, le projet ayant été refusé en première instance par le Fonctionnaires des implantations commerciales, le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué.

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail dans un ensemble commercial à mettre en conformité d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Gembloux sur la base de l'analyse suivante.

3.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

3.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de services et de conserver le même courant d'achat (semi-courant lourd). Il ressort de surcroît du dossier administratif que le type d'offre proposé par Maxi Zoo est présent à Gembloux mais que celui-ci se situe à des endroits différents du territoire communal (Tom & Co le long de la N 4 et Poils & Plumes à l'ouest le long de la N 29).

En outre, l'ajustement des surfaces commerciales nettes demandées est acceptable car peu significatif. Il sera sans impact sur l'appareil commercial du nodule et de la commune.

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

b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Gembloux pour les achats semi-courants lourds (situation de suroffre). Il est localisé dans le nodule de Campagne d'Enée qui est classé par Logic comme nodule de soutien de (très) petite ville. Le projet respecte les recommandations que le SRDC effectue pour ce type de nodule puisqu'une animalerie constitue un commerce complémentaire à ceux que l'on peut trouver dans le centre de (très) petite ville. Le projet ne risque pas d'entraîner un surclassement du nodule dans la mesure où il s'agit de remplacer une enseigne par une autre dans un même courant d'achat.

Par ailleurs, la zone de chalandise représente environ 71.000 habitants et les indicateurs sociodémographiques de celle-ci sont favorables. Il ressort enfin de l'audition du représentant de la commune que le SCDC prévoit à l'horizon 2035 un potentiel commercial dans l'offre proposée de 1.200 m² de SCN. Le projet présentant une SCN de 660 m², il n'entrainera pas une suroffre risquant de conduire à un risque d'approvisionnement de proximité.

L'Observatoire du commerce conclut au vu de ces éléments que le projet respecte ce sous-critère.

3.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'insère dans un complexe immobilier multifonctionnel qui a été autorisé par un permis intégré délivré le 1er septembre 2021. Il ressort de surcroît du dossier administratif qu'il y a un projet de développement d'un parc résidentiel de près de 1.000 logements entre la gare et le croisement de la N 24 avec la N 29. Enfin, il s'agit de remplacer un commerce de type 4Murs par une animalerie. Il n'y a pas de changement en termes de fonctions et donc d'impact sur l'équilibre des fonctions en place.

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

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

Le projet ne compromet pas les outils d'aménagement d'urbanisme applicables au bien. De surcroît, comme indiqué ci-dessus, il est en adéquation avec les documents établissant la stratégie régionale de développement commercial à l'échelle wallonne (SRDC) ou communale (SCDC). Enfin, le projet vise à remplacer un commerce par un autre dans un complexe immobilier mixte qui a été autorisé et à adapter des SCN de manière raisonnable. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier administratif indique que « *Maxi Zoo prévoit l'engagement de 4 temps pleins et 1 temps partiel supplémentaire, soit un total de 5 emplois créés. Au total, le site emploiera donc 44 personnes à temps plein et 41 personnes à temps partiel, pour un total de 85 emplois. Cela représente une surface commerciale de 97,4 m² par employé, ou encore 10,3 employés par 1.000 m² de surface commerciale nette* ».

Au vu de cette création nette d'emploi, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'examiner le projet au regard de ce sous-critère.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Dans ses précédents avis remis dans le cadre de la construction du complexe immobilier l'Observatoire du commerce indiquait que, selon le dossier administratif, « *le site est accessible en voiture, à pied et en vélo. Le volet mobilité est détaillé dans la notice des incidences sur l'environnement. Il ressort de l'audition que le projet répond aux recommandations du SPW en ce qui concerne la mobilité. Le représentant de la commune ne se dit cependant pas pleinement rassuré. Il indique par ailleurs que les futurs chalands se rendront sur le site essentiellement en voiture. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté* ».

Le représentant de la commune réitère lors de l'audition le fait que la N29 ne comprend aucun trottoir entre le rond-point des 3 Clefs et que l'accessibilité en mode doux s'effectue par le Ravel.

Au vu de ces éléments l'Observatoire réitère l'analyse précédemment effectuée et conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Il s'agit en l'espèce de permettre à une animalerie de s'implanter à la place d'un magasin de type 4Murs et d'ajuster les SCN de 2 commerces. L'ensemble immobilier a été autorisé et l'impact sur la charge de la collectivité appréhendé dans le cadre de l'instruction de cette autorisation.

L'Observatoire avait conclu que ce sous-critère était respecté lorsqu'il avait examiné le projet de création de l'ensemble immobilier (cf. avis OC.20.77.AV et OCV.21.91.AV), position qu'il réitère en l'espèce.

3.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce avait remis un avis défavorable (en première instance et confirmé en recours) pour la construction de l'ensemble immobilier dans lequel l'animalerie souhaite s'implanter. Il maintient le fait que cet ensemble est inapproprié à l'endroit concerné. Néanmoins, celui-ci a été autorisé et l'Observatoire n'entend pas remettre en cause le permis octroyé. De surcroît, il ressort de l'audition que le complexe immobilier sera ouvert très prochainement.

Le projet vise à implanter un commerce axé sur le semi-courant lourd à la place d'un commerce actif dans ce même courant d'achat. Parallèlement à cela, un ajustement des surfaces commerciales nettes est demandé et celui-ci est tout à fait acceptable car peu important. La zone de chalandise est significative. Il ressort en outre du dossier administratif que le projet ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables aux biens. De surcroît, le schéma communal de développement commercial est respecté selon le représentant de la commune. Par ailleurs, le projet étant localisé dans un ensemble commercial autorisé et construit, il n'y aura pas de consommation de nouvelles terres vierges de construction. L'Observatoire du commerce reste cependant convaincu que l'essentiel des chalands se rendra vers le site en voiture.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, 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 permis d'implantation commerciale à l'exception du sous-critère « mobilité durable ». Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail dans un ensemble commercial à mettre en conformité d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Gembloux.

Bernadette Mérenne,
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce