

AVIS n° 25

Demande de permis intégré pour un changement important de nature commerciale impliquant l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Gembloux

Avis adopté le 14/02/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* F.J. INVEST SRL
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 17/01/2024
- *Date d'examen du projet :* 7/02/2024
- *Audition :* 7/02/2024
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 14/02/2024

Projet :

- *Localisation :* Sentier du Chafor, 4 5030 Gembloux (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SDC :* Unité d'habitat à vocation tertiaire
- *Situation au SOL :* Zone mixte résidences et services comprenant en B1 des
ensembles autonomes, en B6 un bâtiment complémentaire et
en B7 une zone d'avant-cour
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Namur pour les achats semi-courants légers (équilibre)
et Gembloux pour les achats semi-courants lourds (suroffre)
Nodule : Gembloux – Gare (nodule spécialisé en équipement
semi-courant léger)
- *Situation au SCDC :* Quartier dit de la « Gare »

Brève description du projet et de son contexte :

Il s'agit de :

- réduire la SCN de l'enseigne Selexion (SCN actuelle de 1.097 m² à 318 m²) ;
- implanter une enseigne Club (467 m² de SCN) ;
- régulariser l'enseigne Graine de Vélo (SCN de 341 m²).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.25.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/GEX142/2023-0140
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2023/2354364

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 1er 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. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour un changement important de nature commerciale impliquant l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Gembloux sur la base de l'analyse suivante.

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

2.1.1. La protection du consommateur

a) *Favoriser la mixité commerciale*

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de service procurant, selon l'Observatoire du commerce une offre complémentaire à celle du centre-ville. La régularisation du magasin de vélos n'aura pas d'impact sur le mix commercial en place. De plus, il s'agit d'une offre spécifique participant à la diversité commerciale 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 Namur pour les achats semi-courants légers, (équilibre selon le SRDC) et de Gembloux pour les achats semi-courants lourds (situation de suroffre au SRDC). De plus, il est localisé dans le nodule de Gembloux – Gare qui est classé par Logic comme nodule spécialisé en équipement semi-courant léger.

L'ensemble commercial concerné par la demande se situe dans le quartier de la gare au schéma communal de développement commercial. L'Observatoire du commerce constate qu'une part des typologies d'achats est maintenue (compensation de la réduction de part de la SCN de Selexion dévolue à l'équipement de loisirs légers par l'arrivée de Club proposant cette typologie d'achat sur une surface légèrement supérieure).

L'Observatoire souligne en outre, en se fondant sur le dossier administratif, que la zone de chalandise représente 14.000 habitants avec un pouvoir d'achat supérieur à la moyenne wallonne. Enfin, l'ensemble commercial est situé dans le quartier de la gare qualifié, entre autres, d'urbain dense par Logic.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Il s'agit d'opérer une régularisation et d'autoriser l'implantation d'un commerce dans une cellule qui avait cette vocation. Ainsi, le projet n'entraîne aucune modification en termes de fonction et, dès lors, il sera sans impact sur l'équilibre des fonctions en place. Il se situe dans un contexte urbain multifonctionnel (commerces, services, résidences) qu'il ne vient pas perturber.

L'Observatoire 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 s'implante en zone d'habitat au plan secteur, sur un site ayant fait l'objet d'une reconversion (« sucrerie et bureau »). Ce dernier constitue le prolongement du cœur de Gembloux. Le quartier de la sucrerie est amené à se renforcer grâce au développement futur du site situé au nord-ouest du projet et couvert par un PRU. Le projet ne risque pas d'altérer la dynamique du centre-ville.

L'Observatoire du commerce constate que la commune de Gembloux dispose de plusieurs documents qui lui permettent d'avoir une vision stratégique de son développement et sur lesquels elle peut s'appuyer pour prendre des décisions (schéma de développement communal, schéma d'orientation local). Le projet est en adéquation avec ceux-ci. Par rapport au SCDC, l'Observatoire estime que le projet peut être accepté (assortiments proches concernant Club, localisation adéquate).

Enfin, il n'y a pas de création de nouveaux mètres carrés commerciaux ni d'artificialisation du sol, le projet étant prévu dans un ensemble commercial en place.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier indique « *actuellement le site emploie 33 personnes à temps plein et 35 à temps partiel pour un total de 68 emplois. La demande permettra de générer 2 temps pleins et 2 temps partiels supplémentaires soit un total de 4 emplois créés. (...). Au total le site emploiera 35 personnes à temps plein et 37 à temps partiel pour un total de 72 emplois* ». La régularisation du magasin Graine de Vélo permettra également de sécuriser les emplois en place.

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

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

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est facilement accessible en voiture compte tenu de sa localisation centrale le long d'un axe structurant (N 29). Il se trouve à proximité du rond-point des « 3 Clefs ». L'accès au site se fait principalement par la Rue des Fabriques depuis la Chaussée de Charleroi (N29).

Le site est proche du centre-ville et intégré dans un quartier comprenant de nombreux logements dont les habitants peuvent se rendre vers le magasin à pied. Le quartier de la sucrerie comprend des trottoirs ainsi que des cheminements piétons. Le site est proche du centre-ville et accessible à pied. Il est desservi par les transports en commun.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

L'ensemble commercial dans lequel s'implante le projet est desservi par les transports en commun et comprend un parking de 291 places. Il se situe dans un contexte urbanisé qui comprend les infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il est enfin desservi par les transports en commun (proximité de la gare, 2 arrêts de bus et 11 lignes).

Par conséquent, l'Observatoire du commerce considère que le projet n'induit pas la réalisation d'aménagement spécifique à charge de la collectivité. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

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

2.2. Évaluation globale

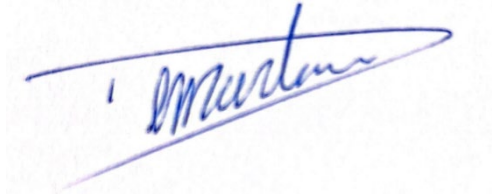
L'Observatoire du commerce estime que l'implantation de Club est acceptable puisqu'une part des typologies d'achats est maintenue (compensation de la réduction de part de la SCN de Selexion dévolue à l'équipement de loisirs légers par l'arrivée de Club proposant cette typologie d'achat sur une surface légèrement supérieure).

En outre, Graine de Vélo procure une offre spécialisée participant à une diversité de l'offre commerciale. De plus, le projet est bien localisé (proximité du centre, dans un contexte urbanisé, à proximité du centre et de la gare, dans un nodule spécialisé en équipement léger, etc.).

Enfin, il n'y a pas de création de nouveaux mètres carrés commerciaux ni d'artificialisation des terres. 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 volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour un changement important de nature commerciale impliquant l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Gembloux.



Marc Demarteau,
Président faisant fonction de l'Observatoire du
commerce