

AVIS n° 30

Projet de schéma communal de développement commercial et son rapport sur les incidences environnementales à Gembloux

Avis adopté le 2/03/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande

- *Type de demande :* Projet de schéma communal de développement commercial
- *Demandeur :* Commune de Gembloux
- *Auteur du projet SCDC :* UPcity
- *Auteur du RIE :* Arcea
- *Autorité compétente :* Conseil communal de Gembloux

Avis

- *Saisine :* Collège communal de Gembloux
 - *Référence légale :* art. 19, §5, du décret du 5 février 2015
 - *Date d'envoi du dossier :* 7 février 2022
 - *Date de réception du dossier :* 10/02/2022
 - *Date d'examen du projet :* 23/02/2022
 - *Audition :* 23/02/2022
- Auteur du projet de SCDC : 1
Auteur du RIE : 1
Commune : 3
- *Date d'approbation de l'avis :* 2/03/2022

Projet

- *Localisation :* Territoire de la commune de Gembloux
- *Situation au SRDC :* Agglomération : /
Nodules : Gembloux centre (centre de petite ville), Gembloux gare (nodule spécialisé en équipement semi-courant léger), Campagne d'Enée (nodule de soutien de (très) petite ville) et Sauvenière (nodule spécialisé en équipement semi-courant lourd)
Bassins : Gembloux pour les achats courants (forte sous offre) et semi-courants lourds (suroffre) et bassin de Namur pour les achats semi-courants légers (équilibre)

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à établir une stratégie de développement commercial à Gembloux axée sur deux objectifs :

- développer l'offre commerciale afin de suivre la demande liée à la croissance démographique et aux caractéristiques de population ;
- requalifier et redynamiser le centre-ville en y réinstallant une fonction commerciale forte.

Des fiches actions et des mesures visant à assurer le suivi de la mise en œuvre sont établies.

Références administratives

- *Nos références :* OC.22.30.AV SH/cr
- *Vos références :* 186 735 / CDU : 1.777.81

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.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par le collège communal de Gembloux 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

La demande d'avis concerne le projet de schéma communal de développement commercial de la commune (SCDC) de Gembloux ainsi que le rapport sur les incidences environnementales (RIE) qui l'accompagne. L'Observatoire apprécie la démarche de la commune qui consiste à se doter d'un outil qui permette d'asseoir sa stratégie de développement commercial, d'appuyer ses décisions en matière d'implantation commerciale, mais également de guider les retailers souhaitant développer un projet commercial à Gembloux.

2.1. Remarques générales

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler sur le RIE. En ce qui concerne le projet de SCDC, il souligne la qualité du travail qui lui est présenté. Il s'agit d'un document agréable à consulter et très opérationnel dans la mesure où il effectue beaucoup de propositions concrètes. Le document, qui comprend tout de même 237 pages, est concis, car très bien structuré avec de bons tableaux de synthèse (cf. introduction, mesures de suivi de mise en œuvre). L'Observatoire souligne l'importance d'aboutir à un document simple et efficace. D'une part, il est nécessaire que les investisseurs disposent d'informations claires sur les possibilités de développement et, d'autre part, cela facilite la mise à jour du document. Ainsi, le SCDC de Gembloux pourrait constituer un bon exemple à suivre pour les auteurs de ce type de schéma.

En outre, l'Observatoire du commerce comprend du dossier administratif ainsi que de l'audition que le projet de SCDC a été coconstruit avec des responsables communaux, les commerçants et la population, non seulement au niveau du diagnostic, mais aussi pour fixer une priorité aux actions. L'Observatoire apprécie cette démarche, laquelle ne peut qu'accroître les chances de succès de la mise en œuvre de la stratégie de développement commercial proposée par le SCDC.

Sans vouloir diminuer la qualité du travail effectué, l'Observatoire du commerce souligne que la commune de Gembloux s'inscrit dans un contexte favorable, ce qui facilite la tâche. En effet, la commune présente une croissance démographique significative, un niveau de revenu supérieur à la moyenne wallonne et attire les promoteurs et investisseurs. Il est en outre plus aisé d'accompagner un développement plutôt que de rétablir les erreurs du passé. Le grand défi de Gembloux est donc de bien canaliser la demande et de la concentrer surtout sur le centre-ville. Il ne faut plus développer du commerce en périphérie (ex. pôle Campagne d'Enée). Quoi qu'il en soit, l'Observatoire du commerce se réjouit que la commune de Gembloux adopte une attitude proactive opportune en encadrant le développement du commerce sur son territoire grâce à un SCDC très opérationnel. Il souligne que le

document est basé sur une vision très juste de la fonction commerciale laquelle est une fonction induite par le contexte socio-économique, l'urbanisme, la mobilité, mais également les autres fonctions (ex. résidence).

2.2. Remarques particulières

Dans l'introduction du projet de SCDC, l'Observatoire du commerce souligne le tableau intéressant sur le contenu du travail réalisé par rapport au contenu minimal et suggéré par la Région wallonne dans son vade-mecum¹. En outre, le projet de SCDC est construit en 4 parties : le diagnostic, la stratégie, les fiches actions et les mesures envisagées pour le suivi de la mise en œuvre du SCDC.

- Le diagnostic

Selon l'Observatoire du commerce, le projet de SCDC a été réalisé en tenant compte du prescrit du Schéma Régional de Développement Commercial (diagnostic, scénarii d'évolution au niveau global et au niveau des 4 nodules et des centres villageois). Il souligne également la diversité des processus de collecte des informations sur le comportement des achats des consommateurs à Gembloux. En effet, plusieurs méthodes sont combinées (enquête via Internet, enquête en face à face dans le centre-ville et une enquête par téléphone).

L'Observatoire du commerce entend cependant formuler 3 regrets en ce qui concerne le diagnostic. En premier lieu, aucune date n'est indiquée en ce qui concerne les relevés des commerces. En second lieu le document ne précise pas si l'étude SWOT tient compte du nombre de commerces ou de leur surface². En troisième et dernier lieu, il y a trop de confusions entre forces et opportunités et entre faiblesses et menaces ; en réalité les opportunités comme les menaces sont des facteurs extérieurs (ici à la commune) qui risquent de modifier le diagnostic³.

- La stratégie

Le document identifie 2 enjeux importants en termes de développement commercial à savoir :

- développer l'offre commerciale afin de suivre la demande liée à la croissance démographique ;
- requalifier et redynamiser le centre-ville en y réinstaurant une fonction commerciale forte.

Ces 2 enjeux sont, selon l'Observatoire du commerce, pertinents. L'Observatoire apprécie que l'accent soit mis sur le centre avec le choix d'un périmètre d'intervention prioritaire.

¹ SPW, Direction des implantations commerciales, *Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales*, 2017, p. 19.

² Voir page 117 du projet de SCDC.

³ Voir page 118 du projet de SCDC.

- Les fiches actions

Le document propose 19 fiches actions regroupées en 4 thématiques⁴ avec de nombreux exemples de possibilités d'intervention, ce qui rend l'outil très opérationnel.

- Les mesures envisagées pour le suivi de la mise en œuvre du SCDC

Cette partie comprend des tableaux de synthèse clairs comprenant l'ensemble des actions proposées. Les mesures de suivi de la mise en œuvre du SCDC sont établies par actions -Sous-actions. Trois types de priorités sont établies chronologiquement, que ce soit d'une manière générale (court terme, moyen terme, long terme) ou planifiées par année. Un budget est défini et, enfin, des informations sur des indicateurs potentiels visant à renforcer les possibilités de suivi sont données. À nouveau, ces tableaux assurent l'opérationnalité de l'outil.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce

⁴ À savoir : guide d'orientation du développement commercial, renforcer l'attractivité du centre-ville, identité territoriale et soutien au commerce local et, enfin, synergies entre pôles et fonctions urbaines.