

## AVIS n° 86

---

Demande de permis intégré pour le transfert d'un commerce avec extension de SCN dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Gembloux

Avis adopté le 31/07/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Retail Warehousing Invest
- *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 :* 27/06/2024
- *Date d'examen du projet :* 24/07/2024
- *Audition :* 24/07/2024  
Demandeur : Représenté  
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 31/07/2024

### Projet :

- *Localisation :* Campagne d'Enée, 1 5030 Gembloux (Province de Namur)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Secteur secondaire de structure légère (1996)
- *Situation au SOL :* Zone d'activité économique mixte C1 PME (ancien PCA Enée  
qui a modifié le plan de secteur)
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Namur pour les achats semi-courants légers (équilibre)  
et pour les achats semi-courants lourds (suroffre)  
Nodule : Campagne d'Enée
- *Situation au SCDC :* Parc d'Enée selon le SCDC (nodule de soutien d'agglomération)

### Brève description du projet et de son contexte :

Déménagement d'un magasin Extra dans une cellule précédemment occupée par Lidl sur 1.045 m<sup>2</sup> (ce supermarché a déménagé en 2023 dans le quartier d'Enée). Extra est présent dans l'ensemble commercial depuis 2009 mais a besoin de plus d'espace (extension de 500 m<sup>2</sup>).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.86.AV SH/cr1
- *Réf. SPW Economie :* DIC/GEX142/2024-0065
- *Réf. SPW Territoire :* 4/PIC/2024/2375801

## 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 le transfert d'un commerce avec extension de SCN dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> 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 consiste en un déplacement sur courte distance avec extension de la SCN raisonnable. Extra pourra ainsi améliorer l'offre proposée. La mixité commerciale ne sera pas altérée par le projet, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet est situé dans un nodule commercial en vertu de Logic mais également du schéma communal de développement commercial de Gembloux. L'Observatoire du commerce rappelle qu'il s'agit de déplacer une offre commerciale existante. Il ressort de l'audition que le concept d'Extra a évolué ces dernières années, celui-ci étant au départ un magasin de déstockage qui est devenu un commerce axé sur l'équipement de la maison, ce qui nécessite plus d'espace. L'offre proposée est complémentaire à celle du centre.

Il ressort du dossier administratif que l'aire de marché pour Extra sera relativement large (rôle supralocal) et que la zone de chalandise représentera près de 53.000 personnes. De plus, Gembloux connaît une progression démographique et les revenus des habitants de la zone de chalandise sont supérieurs à ceux de la moyenne wallonne.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que l'offre supplémentaire sera

absorbée sans remous 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*

Le projet correspond au déplacement d'un magasin au sein d'un même ensemble commercial et dans une cellule qui était préalablement occupée par un autre opérateur commercial (Lidl). Il n'y aura dès lors aucun impact sur les fonctions en place et le projet ne risque pas de bouleverser l'équilibre des fonctions. 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*

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que le projet est en adéquation avec les outils d'aménagement du territoire (plan de secteur, schéma d'orientation local) et de développement commercial (SRDC, SCDC) applicables au bien. De plus, il s'agit d'occuper une cellule vacante, il n'y aura pas d'artificialisation de nouvelles terres ni de dispersion du bâti.

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

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le projet permet d'assurer la pérennité des emplois existants tout en augmentant les régimes horaires des travailleurs en place qui effectuent des prestations à temps partiel. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

Comme indiqué ci-dessus, le régime horaire des travailleurs à temps partiel a été étendu, ce qui constitue une évolution pour l'enseigne Extra (régime horaire parfois faible). L'Observatoire du commerce estime néanmoins que cet effort est insuffisant, la proportion des emplois exercés à temps partiel étant très significative (6 sur 7) par rapport à ceux qui sont exercés à temps plein (1 sur 7).

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

### **2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

#### *a) La mobilité durable*

L'Observatoire du commerce a remis plusieurs avis sur des projets localisés dans ce nodule ou à proximité, son analyse ayant conclu en une mobilité durable non respectée. Néanmoins, en l'espèce, s'agissant d'un magasin dédié à l'équipement de la maison comprenant une part d'achats semi-courants lourds, il est compréhensible que les chalands s'y rendent en voiture ; l'application de ce sous-critère n'est pas pertinente.

#### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s'insère dans un ensemble commercial en place et dans une cellule existante disposant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le site bénéficie de plus de 350 places pour voitures ainsi que des agrafes pour les vélos. Enfin, l'endroit est desservi par les transports en commun.

L'Observatoire du commerce conclut au vu de ces éléments que le projet ne nécessitera pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que, dès lors, ce sous-critère est respecté.


## 2.2. Évaluation globale

---

Le projet correspond au transfert sur courte distance d'un commerce existant, il n'aura pas d'impact significatif sur l'appareil commercial gembloutois. Il est en adéquation avec les outils d'aménagement du territoire et de développement commercial applicables au bien. De plus, il n'induit aucune artificialisation du sol ou de dispersion du bâti. L'Observatoire du commerce regrette néanmoins qu'Extra privilégie l'excès des emplois à temps partiel (6 emplois sur 7). Quoi qu'il en soit, 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 (si ce n'est le sous critère qualité et durabilité de l'emploi). Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour le transfert d'un commerce avec extension de SCN dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Gembloux.



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