

# AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.198

SH

Le 5 octobre 2016

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial (SCN totale de 2.463 m<sup>2</sup>) à Florennes

### Brève description du projet

---

Projet : Le projet consiste en la construction d'un nouvel ensemble commercial constitué de deux bâtiments et abritant 4 surfaces à usage mixte d'une SCN de 2.463 m<sup>2</sup>. Un permis intégré est donc demandé :

- volet commercial : relocalisation d'un magasin Trafic présent dans la localité depuis 25 ans et la création de deux cellules commerciales (Maison de la literie et Kruidvat). Actuellement, le trafic est situé dans le centre de Florennes, dans une cellule d'une SCN de 1.455 m<sup>2</sup>. Le projet comprend également un bureau de courtage ;
- volet urbanisme : construction de deux bâtiments.

Localisation : Rue de Mettet 5620 Florennes

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat et zone agricole

Situation au SRDC : Une offre d'achats semi-courants légers est envisagée dans le cadre du projet. La commune de Florennes fait partie du bassin de consommation de Charleroi pour ce type d'achats (31 communes, situation de sous-offre selon le SRDC). Le projet n'est pas repris dans un nodule répertorié par le SRDC. Selon Logic, il se situe dans le nodule de Florennes-Centre (Centre de très petite ville).

Demandeur : Project&Partner

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Commission de recours des implantations commerciales

Référence légale : Article 101, § 4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Date de réception du dossier : 9 septembre 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 8 octobre 2016

Autorité compétente : Commission de recours des implantations commerciales

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégrés doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégrés pour la construction d'un ensemble commercial transmise par la Commission de recours des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 9 septembre 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 septembre 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant de Trafic, d'un représentant du bureau Projet&Partner et de deux représentants de la commune de Florennes a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un nouvel ensemble commercial d'une SCN de 2.463 m<sup>2</sup> ; qu'il s'agit notamment d'y transférer un magasin Trafic déjà existant sur le territoire communal ; que deux autres enseignes sont annoncées (Maison de la literie et Kruidvat) ; qu'un bureau de courtage est également prévu sur les lieux ;

Considérant qu'il ressort du Schéma Régional de Développement Commercial que le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour les achats semi-courants légers ; que ledit schéma indique que le bassin de Charleroi présente une situation de sous-offre pour ce type d'achat ;

Considérant que le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de l'agglomération de Charleroi ainsi que des recommandations détaillées pour celle-ci ; que ces dernières indiquent notamment qu'il convient de « *construire une vision globale du développement commercial partagée par l'ensemble des communes de l'agglomération* » ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans un des nodules repris dans le SRDC ; que, cependant, il est repris par Logic dans le nodule de Florennes-Centre (centre de très petite ville) ; que le SRDC recommande, pour ce type de nodule, d'assurer « *la fonction fondamentale d'approvisionnement de proximité (...) via des interventions publiques ciblées* » ;

Considérant que le Collège communal de Florennes a octroyé le permis intégrés sollicité en date du 8 août 2016 ; que le Fonctionnaire des implantations commerciales a introduit un recours auprès de la Commission de recours des implantations commerciales à l'encontre du permis octroyé ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

## 1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet de construction nouvelle se situe dans une zone d'habitat qui se développe le long de la voirie et qui présente une profondeur limitée. Il ressort de l'audition que le projet s'implante en zone d'habitat.

Par ailleurs, les éléments soulevés lors de l'audition mettent en évidence la présence d'une zone d'aménagement communal concerté située juste en face du projet. Cette dernière a été mise en œuvre par un rapport urbanistique et environnemental approuvé par un arrêté ministériel du 10 février 2012. Un représentant de la commune indique qu'un permis d'urbanisation relatif aux phases 1 et 2 (environ 200 logements) sera bientôt délivré. La ZACC concernée prévoit plusieurs fonctions dont, essentiellement de l'habitat (environ 650 logements) et environ 3 hectares d'activité économique s'apparentant à de la zone d'activité économique mixte (artisanat, distribution, etc.). Même si l'Observatoire du commerce aurait préféré que le projet de construction de l'ensemble commercial soit prévu au sein de la ZACC, il n'en demeure pas moins qu'il en est très proche et qu'il s'articule avec celle-ci. Enfin, il aurait souhaité que le bâtiment fasse l'objet de plus de recherches afin de garantir une meilleure qualité architecturale.

L'Observatoire du commerce est globalement favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

## 2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

### 1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Le projet s'implante à un endroit qui va connaître une importante mutation de par l'arrivée de plusieurs centaines de logements. Il se situe juste en face des futures habitations et à proximité immédiate de la zone qui sera dévolue aux activités économiques. Selon l'Observatoire du commerce, le projet permettra de contribuer à une offre plus variée pour les (futurs) consommateur(s).

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du SRDC que le bassin de Charleroi, dans lequel s'implante le projet, est caractérisé par une forte sous-offre pour les achats semi-courants légers. Par ailleurs, à un niveau plus local, celle-ci pourrait s'accroître de par l'augmentation projetée de la population sur la commune de Florennes. Plus précisément, la commune a connu, ces dernières années, un accroissement de sa population (population totale de 10.647 en 1991 et de 11.267 en 2015). Les représentants de la commune indiquent, à l'audition, que la population de Florennes pourrait atteindre les 25.000 personnes à l'horizon 2026, hypothèse confortée par la mise en œuvre de la ZACC. Ainsi, selon l'Observatoire du commerce il y a lieu d'anticiper les besoins des futurs habitants.

L'Observatoire estime que le projet rencontre ce sous-critère.

## 2. La protection de l'environnement urbain

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

L'objectif de ce sous-critère vise à éviter un déséquilibre entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes<sup>1</sup>.

Le projet s'intègre dans un environnement actuel peu urbanisé mais qui est amené à évoluer de manière considérable dans les années à venir. Environ 35 hectares de la ZACC seront affectés à de l'habitat. Les phases I et II (260 logements) feront bientôt l'objet d'un permis d'urbanisation. L'Observatoire souligne le fait que les zones concernées sont situées dans le prolongement du centre de Florennes et en assurent la continuité du bâti. Par ailleurs, pour l'ensemble de la ZACC, 3 hectares sont prévus pour le développement de l'activité économique. Le projet se situe presque en face de cette zone. Ainsi, au vu de la superficie du projet de construction de l'ensemble commercial et de celle du projet immobilier situé juste en face et compte tenu des fonctions qui y sont prévues, l'Observatoire du commerce estime que le projet est complémentaire au développement de la ZACC.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

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

Le vade-mecum indique que l'un des objectifs de ce sous-critère est « *de garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique ou esthétique* »<sup>2</sup>.

Les représentants de la commune de Florennes indiquent, lors de l'audition, que l'un des projets majeurs pour leur localité consiste en la mise en œuvre de la ZACC Nord, située juste en face de l'objet de la demande. La concrétisation de cette dernière entraînera plus que vraisemblablement une mutation du visage de la commune avec un impact sur son centre. Ainsi, la commune est totalement favorable au projet qu'elle met en lien avec la ZACC située juste en face.

Par ailleurs, il ressort encore de l'audition que le bâtiment actuellement occupé par Trafic lui appartient. Le représentant de l'enseigne présent lors de l'audition indique que plusieurs pistes sont explorées en ce qui concerne la réaffectation du bâtiment mais qu'elles sont incertaines.

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

## 3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Actuellement le magasin Trafic emploie 4 personnes à temps plein et 8 personnes à temps partiels. La relocalisation pourrait entraîner la création de 1 ETP et 1 temps partiel.

Pour les deux autres commerces, les prévisions sont l'engagement à court terme de 3 ETP et de 6 temps partiels. A moyen terme, 2 ETP supplémentaires pourraient être envisagés.

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

<sup>1</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *vade-mecum, Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 84.

<sup>2</sup> *Idem*.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort document Logic que les emplois existants et nouveaux proposés répondent aux commissions paritaires 311 et 201.

Le projet ne compromet pas, selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère.

#### 4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Selon le vade-mecum, « ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de : favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services [et] de promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun. Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux »<sup>3</sup>.

Le projet est prévu au bout d'une bande urbanisée par de l'habitat discontinu depuis le centre ville. Actuellement il est relativement excentré et peu en lien avec l'habitat. Cependant, ainsi que cela a été mentionné, une importante ZACC a fait l'objet d'un rapport urbanistique et environnemental et les phases I et II (260 logements) seront bientôt couvertes par un permis d'urbanisation. Il en résultera une modification importante de la structure bâtie de la commune. Le projet sera proche de nombreuses habitations.

Il ressort du formulaire Logic que le site est desservi par les transports en commun (bus) bien que les chalands se rendront vraisemblablement sur les lieux en voiture.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas d'impact en termes de mobilité durable.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Comme cela a été indiqué pour le sous-critère précédent, le site est desservi par le bus (6 lignes de bus et 2 arrêts). Il est prévu qu'un parking de 102 places soit réalisé. Par ailleurs, un rond point destiné à fluidifier la circulation sera réalisé à proximité immédiate du site (cf. plan PU05, n°02). Cette infrastructure, supportée financièrement par différents promoteurs, est réalisée dans le cadre de la mise en œuvre de la ZACC.

L'Observatoire du commerce estime que, globalement, le projet n'engendrera pas de charge pour la collectivité. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

Au vu de l'analyse effectuée par l'Observatoire du commerce, le projet n'a pas obtenu d'évaluation négative pour les sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales. L'Observatoire du commerce estime que la mise en œuvre de la ZACC située juste en face constitue l'élément particulier qui permet que les critères soient rencontrés. En effet, la structure territoriale de la commune est amenée à évoluer compte tenu de la réalisation, à terme, de plus de 600

<sup>3</sup> Ibidem, p. 86.

logements ce qui va engendrer l'émergence d'un nouveau pôle en continuité du centre ville. Il convient d'assurer la mixité des fonctions de ce pôle, ce à quoi participe, selon l'Observatoire, le projet.

L'Observatoire fait cependant remarquer que, d'une part, l'insertion du projet dans la ZACC aurait été plus pertinente et, d'autre part, que l'architecture proposée n'est pas de qualité. Quoi qu'il en soit, l'Observatoire émet une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par le décret du 5 février 2015.

#### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale de la demande à l'endroit concerné. Il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des quatre critères. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne la construction d'un nouvel ensemble commercial à Florennes.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce