

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.26
SH/CRi
Le 3 février 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial de 3 cellules (2.504 m²) et d'une crèche

Implantation d'un Intermarché

Brève description du projet

Projet : Démolition d'un immeuble ancien afin de permettre l'accès à deux bâtiments à construire pour une surface totale brute de 3.583 m². Un bâtiment sera dévolu à trois cellules commerciales (Intermarché – SCN de 1.473 m² –, et deux cellules en cours de commercialisation en équipement de la personne – SCN de 517 m² – et en équipement de la maison – SCN de 514 m²) pour une SCN totale de 2.504 m². Une partie du terrain sera consacrée à une future crèche.

Localisation : Avenue Paul Pastur, 246à 6032 Charleroi (Mont-sur-Marchienne).
Province du Hainaut

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : Le projet prévoit l'implantation d'un Intermarché dans une des cellules à construire. L'enseigne propose une offre d'achat de type courant (alimentaire). Les deux autres cellules sont en cours de commercialisation pour des achats de type semi-courants légers (équipement de la maison et équipement de la personne). Le projet se situe dans le nodule de Mont-sur-Marchienne qui est classé en nodule de proximité de l'agglomération de Charleroi au SRDC. Dans ce cadre, Charleroi a le statut de bassin et est le centre de son bassin de consommation pour les achats de type courant et semi-courant léger.

Demandeur : CD Promotion

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 91 alinéa 3 du décret du 5 février 2015

Date de réception du dossier : 4 janvier 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 3 mars 2016

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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 1er du Code de l'environnement ; vu l'article 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce 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 intégré visant la construction d'un ensemble commercial transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 4 janvier 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 février 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur, de deux représentants du bureau d'étude ayant réalisé le dossier de demande de permis ainsi que d'un représentant de la commune de Charleroi a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste à édifier un bâtiment comprenant trois cellules commerciales (Intermarché – SCN de 1.473 m² –, et deux cellules en cours de commercialisation en équipement de la personne – SCN de 517 m² – et en équipement de la maison – SCN de 514 m²) pour une SCN totale de 2.504 m² ; qu'une partie du terrain sera consacrée à une future crèche ; qu'il ressort de l'audition que des logements sont projetés sur le site et qu'ils feront l'objet d'une demande de permis ultérieure ;

Considérant que le projet se situe dans le nodule de Mont-sur-Marchienne qui est classé en nodule de proximité de l'agglomération de Charleroi au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; 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 vise à édifier un nouvel ensemble commercial à proximité immédiate de la N53 reliant Charleroi à Mont-sur-Marchienne. Ce tronçon reliant le centre-ville de Charleroi au nodule de soutien qu'est Mont-sur-Marchienne est caractérisé essentiellement par des bâtiments résidentiels mais il comporte quelques petits commerces. La N53 constitue également un axe de pénétration pour la ville de Charleroi aux heures de pointe.

D'une manière générale l'Observatoire du commerce estime qu'il n'est pas opportun d'initier le développement de grandes enseignes commerciales à cet endroit, ce qui aurait un effet déstructurant par rapport à la Ville de Charleroi. Il convient de conserver les caractéristiques qui permettent le maintien de Mont-sur-Marchienne en tant que nodule de soutien à Charleroi et d'éviter une perte de fréquentation du centre-ville de cette dernière. L'Observatoire du commerce estime que le projet ne s'inscrit pas dans les recommandations émises par le SRDC selon lequel il faut relancer une dynamique commerciale au sein de l'agglomération de Charleroi. L'implantation de surfaces commerciales le long de la N53 risquerait de compromettre cet objectif. Il ressort en effet de l'audition qu'une nationale proche (la N5) a fait l'objet d'un développement commercial anarchique qui a provoqué des effets négatifs, notamment en termes de mobilité.

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

L'Observatoire du commerce considère que le projet ne présente pas d'impact en termes d'accès à de nouveaux prestataires. Dans la mesure où il se situe à proximité de Charleroi et non loin de son nodule de soutien de Mont-sur-Marchienne, une diversité commerciale est accessible pour les résidents de l'Avenue Pastur. L'Observatoire estime que le projet ne présente pas d'impacts positifs en termes de mixité commerciale.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort de l'audition que l'endroit concerné par la demande s'inscrit dans la zone de chalandise de surfaces commerciales proposant le même assortiment qu'Intermarché. Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne présente pas d'impact en termes de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Ce sous-critère n'est dès lors pas compromis.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Il ressort de l'audition que l'endroit concerné par la demande se situe dans la zone de chalandise de grandes surfaces procurant une offre d'achat de type alimentaire. Le projet s'inscrit dans un tissu qui est essentiellement dévolu à la fonction résidentielle. Selon l'Observatoire du commerce, l'implantation d'une surface commerciale pour la grande distribution à l'endroit concerné serait de nature à créer un précédent. Le développement d'enseignes commerciales le long de la N53 n'est pas à privilégier sous peine de déstructurer le bâti et, plus spécifiquement, de mettre en cause l'équilibre de la mixité fonctionnelle du nodule de Mont-sur-Marchienne et de l'agglomération de Charleroi. Il convient au contraire de garantir le maintien de la polarité du commerce entre Mont-sur-Marchienne et Charleroi.

- *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 arrière zone sur une plage encore vierge de construction. La parcelle en cause se présente sous la forme d'un espace végétalisé. L'accès au site par l'Avenue Pastur nécessite la démolition d'une ancienne bâtisse. Le bien concerné par la demande ne constitue pas une friche qu'il conviendrait d'assainir.

Il n'y a pas de garantie intangible en ce qui concerne l'occupation sur le long terme des cellules commerciales envisagées puisque le porteur de projet s'occupe uniquement de la promotion du site. L'Observatoire du commerce considère que l'occupation du site sur le long terme est incertaine, ce qui pourrait conduire à la création d'une friche commerciale. Il ressort par ailleurs de l'audition que le promoteur souhaite développer des logements au-dessus de l'ensemble commercial. Il évoque également la possibilité d'installer une crèche à l'endroit concerné. L'Observatoire du commerce regrette que le dossier ne comporte pas de vue d'ensemble du projet, ce qui permettrait de mieux appréhender la demande.

Il ressort clairement de l'audition du représentant de la Ville de Charleroi que le souhait de la commune est d'éviter le développement de commerces le long de la N53 afin de garantir le maintien des pôles commerciaux que sont Charleroi et Mont-sur-Marchienne. L'Observatoire du commerce adhère à cette position et souhaite que la fonction résidentielle qui caractérise les lieux soit préservée.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire estime que le projet compromet ce sous-critère.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Il s'agit d'un nouveau projet, il n'y a pas de travailleur sur le site actuellement. Vingt et un engagements à temps pleins ainsi que huit emplois à temps partiels ont été estimés pour l'Intermarché. D'autres postes de travail devraient être créés pour les cellules en cours de commercialisation. L'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre ce critère.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

Il ressort du formulaire LOGIC que l'ensemble des commerces s'engage au respect de la législation en vigueur. L'Observatoire apprécie cet engagement. Il attire néanmoins l'attention sur le fait qu'il n'y a pas d'indication sur le type de contrat proposé, ce qui peut être un indicateur en termes de qualité et de durabilité de l'emploi.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet se situe à proximité de quartiers résidentiels et de transports en commun. L'Observatoire considère que ce critère n'est pas compromis mais il souhaite néanmoins faire remarquer que les chalands se déplacent en général en voiture pour leurs achats dans des enseignes de grande distribution spécialisées dans l'alimentaire.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s'inscrit dans un tissu bâti existant. Des voiries sont en place. Le site sera accessible par deux endroits. D'une part, par l'Avenue Pastur puisqu'une ancienne bâtisse située à front de voirie sera démolie. D'autre part, par la rue des Invalides qui consiste plutôt en une rue secondaire. Selon l'Observatoire du commerce, le projet risque d'engendrer des problèmes de mobilité à cet endroit (création d'un trafic de transit en arrière zone, problème de sécurité pour accéder au site par l'Avenue Paul Pastur – Cf. tourne à gauche –, circulations des camions de livraisons pour accéder sur le site et pour y manœuvrer). A titre d'information, il souligne qu'il ressort de l'audition que le parking projeté pourra être accessible aux visiteurs du hall polyvalent de la ville situé à proximité.


L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que ce critère n'est pas respecté dans la mesure où l'accessibilité au site n'est pas satisfaisante et n'est pas en adéquation avec les activités commerciales projetées.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce considère que deux des quatre critères ne sont manifestement pas rencontrés : l'environnement urbain et la mobilité durable. Par ailleurs, les deux critères restants n'apportent pas une plus-value au développement territorial et commercial de la polarité de Charleroi. L'Observatoire émet une évaluation globale négative dans la mesure où l'implantation projetée risque d'entraîner une déstructuration du bâti et des pôles commerciaux actuellement indépendants (Charleroi et Mont-sur-Marchienne).

4. Conclusion

Défavorable en ce qui concerne l'opportunité du projet ainsi que pour l'évaluation globale du projet, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** en ce qui concerne la création d'un ensemble commercial (3 cellules et une crèche) avec un Intermarché à l'endroit concerné.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce