

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.354

JH/CRI

Le 6 décembre 2017

Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'extension du complexe commercial « River Towers » à Charleroi

Projet d'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet est situé à environ 1km du centre-ville et est localisé à l'extérieur de la ceinture du petit ring de Charleroi, le long la Sambre sur une friche industrielle. Le projet s'intègre dans un projet plus global visant principalement à développer du logement (276 logements), deux parkings (privé et public) et à moderniser un centre commercial déjà présent sur le site.

Le projet strictement commercial vise à étendre l'ensemble commercial existant. Sont aujourd'hui présent sur le site du projet: un bowling, un horeca, un Basic Fit, un Maxi Toys, un Magic Sofa, un Oka, un Festy Party et 3 cellules vides autrefois occupées par Animal Planet, Casa et Blokker. Sont maintenus sur le site et ne font pas l'objet de la demande de permis intégré l'horeca et le Basic Fit. Les enseignes Maxi Toys, Magic Sofa, Festy Party et Oka restent en activité et possèdent une autorisation socio-économique valable, hormis le Magic sofa, qui fait également l'objet de la demande de permis afin d'être en règle.

Le projet prévoit de rassembler les 3 cellules vides pour y implanter un magasin alimentaire. Le projet prévoit également la création de 4 nouvelles cellules dans le centre commercial, un rez-de-chaussée commercial par tour, soit 2 autres nouvelles cellules, ainsi que la transformation du bowling actuel en cellule commerciale.

Le projet requiert un permis intégré :

- ✓ Un permis d'implantation commerciale pour l'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² ;
- ✓ Un permis d'urbanisme pour la construction de l'extension ;
- ✓ Un permis d'environnement pour 3 rubriques du permis d'environnement (2 en classe 3 et une en classe 2).

Localisation : Rue de Montigny et rue de Bosquetville, 6000 Charleroi, Province du Hainaut.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au SRDC :

Le projet entre dans les 3 catégories d'achats. Dans ce cadre, le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi qui englobe 18 communes pour les achats courants, 31 communes pour les achats semi-courants légers et 27 communes pour les achats semi-courants lourds. Le SRDC précise que le bassin de consommation de

Charleroi est en situation de sur-offre pour les achats courants, de sous-offre pour les achats semi-courants légers et lourds.

Le projet est localisé dans le nodule « Centre Hélios » répertorié dans le SRDC comme un nodule de soutien d'agglomération. Ce nodule compte 13 commerces actifs pour un total de 8.000 m².

Le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de l'agglomération de Charleroi :

Forces	Faiblesses
Maintien d'un poids lourds commercial important en lien avec un marché non négligeable	Répartition déséquilibrée de l'offre sans vision globale du développement commercial
Existence de deux nodules performants et attractifs : Ville 2 et City Nord	Centre principal en déclin marqué tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif
Maintien de nodules de proximité au cœur des pôles secondaires en lien avec la structure multipolaire de l'agglomération	Centres secondaires dégradés et marqués par des taux de vacance parmi les plus élevés de Wallonie

Le SRDC effectue les recommandations générales suivantes en ce qui concerne l'agglomération de Charleroi :

- ✓ construire une vision globale du développement commercial partagée par l'ensemble des communes de l'agglomération ;
- ✓ nécessité d'investir massivement le centre principal (Charleroi-centre) en vue de relancer une dynamique commerciale au sein de l'agglomération ;
- ✓ renforcer l'offre en équipement semi-courant lourd (possibilité de développer le nodule de la poudrière voire de créer un nouveau nodule dans l'ouest de l'agglomération).

Demandeur : HBS sa.

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales.

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

Date de réception du dossier : 8 novembre 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 12 décembre 2017

Autorités compétentes : Commission de recours sur les 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 1er du Code de l'environnement ; 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 intégré 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 pour une l'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Charleroi transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 8 novembre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a été saisi de la demande en première instance ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 juillet 2016 afin d'examiner le projet en première instance ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu le 6 juillet 2016 ; que la commune a été invitée et a demandé de l'excuser ; que le projet n'a pas fondamentalement évolué ;

Considérant que le projet consiste en l'extension du centre commercial « River Towers » pour atteindre une surface commerciale nette de 7.861 m² ;

Considérant que le projet se localise à Charleroi ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi qui englobe 18 communes pour les achats courants, 31 communes pour les achats semi-courants légers et 27 communes pour les achats semi-courants lourds au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise encore que le bassin de consommation de Charleroi est en situation de sur-offre pour les achats courants, de sous-offre pour les achats semi-courants légers et lourds ; que le SRDC précise que le projet se localise dans le nodule commercial « Centre Hélios » ; que ce dernier est composé de 13 commerces actifs pour un total de 8.000 m² de SCN et est répertorié comme un nodule de soutien d'agglomération ;

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 :**

Considérant que le demandeur et la Commune de Charleroi ont introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision des fonctionnaires des implantations commerciales, délégué et technique refusant le permis intégré ; 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 (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait émis l'avis suivant :

« 1. Examen au regard de l'opportunité générale »

L'Observatoire juge opportun de maintenir le commerce actuel existant, notamment les commerces de proximité pour les résidents voisins du site du projet.

Toutefois, l'Observatoire du commerce est **défavorable** en ce qui concerne l'opportunité d'étendre le complexe commercial actuel tel que prévu par le projet. Il estime que ce dernier n'est pas suffisamment mature et cohérent pour s'intégrer harmonieusement dans la structure commerciale de Charleroi. Il risque de déséquilibrer le développement commercial de la ville, en particulier le développement du projet « Rive Gauche ». Le projet ne présente en outre pas une identité claire à laquelle les résidents et chalandes peuvent se rattacher.

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 consiste en l'extension du complexe commercial « River Towers ». L'audition des représentants du demandeur a confirmé que l'objectif du mix commercial du projet est de proposer des commerces et des services essentiellement de proximité pour les futurs résidents de deux tours d'appartements prévues sur le site et pour les résidents proches. Or, il apparaît que, mis à part un supermarché alimentaire, l'essentiel des surfaces nettes demandées concernent des cellules dédiées à l'équipement de la personne et à la surface de bowling existant (non soumis à permis d'implantation commerciale) complémentaire à la fonction d'habitat qui pourrait être remplacée par du commerce. Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne rencontre pas les objectifs d'une mixité commerciale de proximité.

Par ailleurs, le projet « River Towers » tel que prévu ne constitue pas un pôle commercial mais s'apparente davantage à une addition de différents commerces sans cohérence et sans proposer une identité claire à laquelle les résidents et les chalandes peuvent se rattacher.

L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet dessert principalement le quartier où il s'implante et le centre-ville de Charleroi. Par ailleurs, il respecte le principe de regroupement des commerces et ne crée pas de nouveau nodule commercial puisqu'il s'intègre dans un nodule existant (Centre Hélios). A ce titre, le projet répond aux exigences du Schéma régional de développement commercial.

De par l'extension du complexe commercial existant et le mix commercial proposé, l'Observatoire estime toutefois que le projet risque de déséquilibrer la structure commerciale et les projets de développement commerciaux du centre-ville de Charleroi. Les conséquences d'un tel déséquilibre risqueraient d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité, particulièrement pour les résidents du centre-ville qui verraient le commerce local affecté par le projet.

L'Observatoire considère donc que ce sous-critère n'est pas rencontré.

2. **La protection de l'environnement urbain**

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

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. L'Observatoire estime que le projet a le mérite de proposer une reconversion à une friche urbaine.

Bien que le projet propose certaines cellules commerciales de proximité pour les résidents des deux futurs tours d'habitation du site, l'Observatoire estime que l'extension de l'ensemble commercial actuel n'est pas suffisamment porteuse pour cette partie du territoire de Charleroi. Le projet ne présente en effet pas une identité claire à laquelle les résidents et chalandes peuvent se rattacher.

L'observatoire observe que sur les 6930 m² de surfaces commerciales autorisées, seules 4176 m² sont en fonctionnement, ce qui semble indiquer une difficulté à valoriser la zone comme nodule commercial à renforcer alors même que d'autres projets de développement sont en cours.

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

L'Observatoire estime que l'ensemble du projet « River Towers » résulte d'une somme de différents projets qui n'ont pas été construits dans un but commun. Ainsi, il lui semble que l'extension du complexe commercial est venue se greffer au projet « résidentiel » des deux tours de logements. L'Observatoire regrette que les différentes parties du projet ne constitue pas un tout cohérent pour s'intégrer harmonieusement dans la structure urbaine de Charleroi. L'extension du complexe commercial telle que prévue risque de déséquilibrer le développement commercial de la Ville, en particulier l'hypercentre et le développement du projet « Rive Gauche » sans servir complètement le projet résidentiel.

L'Observatoire estime que le projet ne permet pas de rencontrer ce sous-critère.

3. **La politique sociale**

- *La densité d'emploi*

Le solde en termes d'emploi est positif. En effet, les magasins présents sur le site maintiendront le personnel actuel. Avec l'extension de l'ensemble commercial, il est prévu d'engager 33 personnes supplémentaires.

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

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

D'une manière générale, l'Observatoire constate que le promoteur veillera au respect de l'ensemble de la législation en matière de protection du consommateur par les enseignes présentes au sein du projet.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet se localise en bordure du centre-ville et répond partiellement à des besoins locaux. Le site du projet est particulièrement bien accessible à pied, en vélo (Ravel 1) et en bus. De plus, le site se situe à 500 mètres d'un arrêt de métro.

L'Observatoire estime dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

En termes d'accessibilité, l'Observatoire constate que le projet propose plus de 230 places de stationnement en plus d'une bonne accessibilité douce et en transport en commun. Ainsi, le projet permet de garantir une accessibilité adéquate du et vers le site sans nécessiter une intervention extérieure.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les critères de délivrance « Politique sociale » et « Contribution à une mobilité durable » sont favorables.

Il considère par contre que les critères « Protection du consommateur » et « Protection de l'environnement urbain » sont défavorables.

De plus, l'Observatoire estime que le projet n'est pas suffisamment mature et cohérent pour s'intégrer harmonieusement dans la structure urbaine de Charleroi. Il risque de déséquilibrer le développement commercial de la ville, en particulier le développement du projet « Rive Gauche ». Le projet ne présente en outre pas une identité claire à laquelle les résidents et chalandes peuvent se rattacher.

Au vu de ses remarques, l'Observatoire émet une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères.

4. Conclusion

Défavorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un avis défavorable sur l'extension d'un ensemble commercial « River Towers » à Charleroi. »

Considérant que l'Observatoire a pris connaissance des deux dossiers de recours, l'un introduit par la commune de Charleroi et le second par le demandeur ; qu'il a analysé avec attention les arguments avancés par les requérants ; que le projet n'a pas évolué depuis son analyse en première instance ; que l'Observatoire du commerce a réanalysé le projet au regard des 4 critères de délivrance ;

Considérant que l'Observatoire du commerce constate que le complexe commercial actuel n'exploite que 4.176 m² de surface commerciale nette, que l'ensemble commercial est couvert par un permis socio-économique délivré le 17/11/2000 pour une surface commerciale nette de 6.930 m² ; qu'il

conviendrait dès lors de pouvoir déjà exploiter cette surface autorisée avant d'envisager une extension telle que demandée dans un contexte où ce complexe a toujours eu du mal à être valorisé ;

Considérant que l'Observatoire du commerce réitère l'avis précédemment émis et reproduit ci-dessus ;

L'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur l'extension d'un ensemble commercial « River Towers » à Charleroi.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce