

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.51

SH

Le 1<sup>er</sup> mars 2017

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial (SCN de 2.331 m<sup>2</sup>) et d'un immeuble de 6 logements à Charleroi

### Brève description du projet

---

Projet : Le projet prévoit la création de deux moyennes cellules commerciales et un immeuble de 6 logements. L'une des deux cellules accueillera un magasin Aldi (déplacement avec extension de 555 m<sup>2</sup> pour une SCN totale de 1.171 m<sup>2</sup>) et l'autre cellule sera occupée par l'enseigne Extra (SCN de 1.130 m<sup>2</sup>). Une boucherie Renmans est également prévue sur le site (SCN de 30 m<sup>2</sup>). La demande comporte donc :

- un volet implantation commerciale pour les deux surfaces commerciales ;
- un volet urbanisme pour la construction des bâtiments et la voirie.

Localisation : Rue de Mons, 6031 Monceau-sur-Sambre (Charleroi)

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : Le projet se situe dans l'agglomération de Charleroi, dans le nodule de Marchienne-au-Pont classé comme nodule alimentaire d'agglomération. Une offre d'achats courants (Aldi) et semi-courants légers (Extra) est envisagée. La commune de Charleroi est située :

- dans le bassin de consommation de Charleroi et fait partie de son centre (29 communes) pour les achats courants. Le SRDC indique qu'il y a suroffre dans cette catégorie d'achats pour ce bassin ;
- dans le bassin de consommation de Charleroi et fait partie de son centre (30 communes) pour les achats semi-courants légers. Le SRDC indique qu'il y a sous-offre dans cette catégorie d'achats pour ce bassin

Demandeur : Prospect Re Development SPRL

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 7 février 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 5 mars 2017

Autorité compétente : Collège communal de Charleroi

\*\*\*\*\*

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 l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 la construction d'un ensemble commercial et de 6 logements transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 7 février 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 1<sup>er</sup> mars 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Charleroi y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas présentée ;

Considérant que la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, consiste à édifier un ensemble commercial d'une SCN totale de 2.331 m<sup>2</sup> composé de 2 cellules ; qu'un magasin Aldi (SCN de 1.171 m<sup>2</sup>) ainsi qu'un Extra (SCN de 1.130 m<sup>2</sup>) occuperont les lieux ; que le magasin Aldi est présent à proximité du projet mais qu'il souhaite se déplacer afin de pouvoir s'agrandir (extension de 555 m<sup>2</sup>) ; qu'il ne dispose pas de permis-socio économique dans la mesure où il n'était pas requis à l'époque ; que le projet prévoit encore la démolition de bâtiments vétustes ainsi que la création d'une voirie publique ;

Considérant que des achats de type courant (Aldi) et semi-courant léger (Extra) sont envisagés dans le cadre de la demande ; que la commune de Charleroi est située :

- dans le bassin de consommation de Charleroi et fait partie de son centre (29 communes) pour les achats courants. Le SRDC indique qu'il y a suroffre dans cette catégorie d'achats pour ce bassin ;
- dans le bassin de consommation de Charleroi et fait partie de son centre (30 communes) pour les achats semi-courants légers. Le SRDC indique qu'il y a sous-offre dans cette catégorie d'achats pour ce bassin

Considérant le projet se situe dans l'agglomérations de Charleroi au SRDC ; que celui-ci met en évidence les forces et faiblesses de cette agglomération :

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

Considérant que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour 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) » ;*

Considérant que, selon le SRDC, le projet se situe dans le nodule de Marchienne lequel est classé comme nodule alimentaire d'agglomération ; que le SRDC décrit ces nodules de la manière suivante : « *Espace commerçant de taille modeste fonctionnant autour d'un ou plusieurs supermarchés rayonnants, localisé en milieu urbain dense à très dense, doté d'une accessibilité en transport en commun le plus souvent bonne et caractérisé par une dynamique relativement forte* » ; que le SRDC formule les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

- « *Limiter le développement de ce type de nodule sur les nœuds forts du territoire soit les lieux dotés à la fois d'une bonne accessibilité voiture et d'une bonne accessibilité en transport en commun ;*
- *Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations ;*
- *Possibilité d'une évolution vers un nodule de soutien d'agglomération si un manque est détecté au sein de celle-ci ;*
- *Assurer une répartition spatiale équilibrée de ce type de nodule au sein des agglomérations » ;*

Considérant que la commune de Charleroi dispose d'un plan communal de mobilité ;

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 s'implante sur un site qui est à l'abandon. Il était auparavant occupé par un atelier de placement de pneus. Un parking de délestage qui n'a jamais fonctionné y est également présent. Le magasin Aldi souhaite s'y implanter. Il s'agit en réalité de déplacer le magasin qui est présent à 200 mètres de l'endroit concerné par la demande car les caractéristiques du site actuellement occupé par Aldi ne permettent pas au commerce d'évoluer de manière cohérente par rapport à la stratégie d'expansion de la chaîne.

L'Observatoire remarque également que la démolition de bâtiments vétustes permettra d'assainir, à tout le moins visuellement, les lieux grâce à la construction d'un petit immeuble à appartements.

L'Observatoire du commerce salue l'initiative qui consiste à requalifier une zone qui ne présente pas actuellement des qualités urbanistiques optimales mais qui dispose d'atouts qui peuvent être valorisés (proximité du métro, du R3 de Charleroi, accès aisé au réseau routier, proximité du château de Monceau). Il remarque par ailleurs, grâce aux éléments soulevés lors de l'audition, que le projet a été réfléchi en collaboration avec les autorités, ce qui constitue une démarche bénéfique et productive. L'Observatoire s'interroge uniquement par rapport au devenir de la cellule actuellement occupée par Aldi, l'idéal étant que l'endroit soit dévolu à du logement.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale de la demande.

## 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 à pérenniser un supermarché existant, tout en l'agrandissant, afin de le faire correspondre aux nouveaux standards de la chaîne. Ainsi, l'Observatoire estime que le projet est admissible même si le SRDC indique que le bassin de consommation de Charleroi, pour les achats courants, présente une situation de suroffre ; il ne s'agit pas de créer un nouveau supermarché alimentaire mais d'améliorer celui qui est présent sur les lieux. Il conviendra cependant d'être attentif à la reconversion de la cellule quittée par Aldi.

En outre, l'ajout de l'enseigne Extra permettra d'améliorer la diversité de l'offre commerciale locale. D'ailleurs, selon le SRDC, le bassin de consommation de Charleroi est en situation de sous-offre pour les achats semi-courant légers.

L'Observatoire du commerce conclut que le projet n'est pas de nature à rompre l'équilibre du mix commercial. Il considère que ce sous-critère est rencontré.

#### - Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'Observatoire estime que le projet est cohérent par rapport au SRDC dans la mesure où il s'agit de maintenir et d'améliorer un Aldi existant (mais déplacé) situé dans un nodule alimentaire d'agglomération. Le magasin Extra sera de nature à améliorer le mix commercial et est complémentaire à l'offre d'achats alimentaires. L'Observatoire estime que les recommandations du SRDC par rapport au nodule alimentaire d'agglomération sont respectées.

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

## 2. La protection de l'environnement urbain

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

Le vade-mecum indique que « *l'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâti, etc. Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres villes. Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat* »<sup>1</sup>.

Le projet est situé dans un endroit caractérisé essentiellement par une fonction d'habitat. Il y a également, outre l'Aldi concerné par la demande, d'autres grandes surfaces alimentaires (ex. Lidl) ou des services (banque, pharmacie). Par ailleurs, le projet permet de redonner vie à une zone désertée qui s'apparente à un chancre urbain. Il prévoit en outre une mixité des fonctions (résidence et commerces), ce qui est en adéquation avec les objectifs du sous-critère rappelés ci-dessus.

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

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

Le vade-mecum énonce que « *l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.)* »<sup>2</sup>.

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur. Il propose tant de la résidence que des activités de distribution. En outre, le SDER prône les principes de centralité et de mixité des fonctions en ce qui concerne la localisation des commerces. L'Observatoire estime que le projet s'inscrit manifestement dans cette dynamique puisqu'il est situé dans un contexte urbanisé et accessible par différents moyens de transports. Le projet lui même prévoit une mixité des fonctions. L'Observatoire souligne également le fait que l'objet de la demande permet d'améliorer une zone en friche. Il conviendra d'être attentif à la reconversion du site actuellement occupé par Aldi afin d'être cohérent avec la logique qui consiste à éviter les friches (notamment commerciales).

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> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

### 3. La politique sociale

#### - *La densité d'emploi*

Il ressort du dossier administratif que l'emploi existant chez Aldi sera transféré dans le nouveau point de vente. Le dossier soutenant la demande met en évidence une augmentation de 3 emplois (2 temps plein et 1 temps partiels). Le nombre total d'emplois chez Aldi sera de 15 équivalents temps plein et de 5 temps partiel. L'Observatoire remarque que la proportion entre temps plein et temps partiel est plus qu'acceptable.

Le magasin Extra emploiera 6 personnes (3 équivalents temps plein et 3 temps partiels).

L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

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

Il ressort du dossier administratif que les employeurs s'engagent à respecter la législation sociale.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

### 4. La contribution à une mobilité durable

#### - *La mobilité durable*

Le projet s'inscrit dans un environnement bâti urbain dédié essentiellement à de la résidence. Il répond dès lors à l'objectif de ce sous-critère qui vise à faire en sorte de maintenir une proximité entre commerces et habitations afin de favoriser les modes de transports doux (pied, vélos).

En matière de mobilité, le projet se situe à un endroit stratégique. Le site est accessible en voiture par une voie de circulation importante (nationale Ngo rejoignant le R3 de Charleroi). Les transports en commun sont également développés à cet endroit (station de métro à proximité immédiate du projet, plusieurs arrêts de bus le long de la Ngo).

#### - *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le vade-mecum indique que « *trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement* »<sup>3</sup>.

Le projet bénéficie d'un accès à plusieurs voiries (rue du Moulin, rue de Mons). Il ressort de l'audition que les autorités ont imposé la création d'une voirie afin :

- de relier la rue de Mons et la rue du Moulin ;
- de garantir l'accès au complexe commercial et à la station de métro ;
- de créer un maillage de voiries.

Il conviendrait de s'assurer que cette nouvelle route ne soit pas utilisée comme chemin de transit par les usagers. Enfin, il prévu de réaliser un parking de 115 places pour les commerces. L'immeuble à appartements disposera de ses propres emplacements de stationnement.

<sup>3</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

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

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

L'Observatoire du commerce a émis une évaluation favorable par rapport aux critères de délivrance des permis d'implantations commerciales établis par le décret du 5 février 2015 et son arrêté d'application. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale **positive** de la demande au regard de ceux-ci.

### 4. Conclusion

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet et où il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, il émet un **avis favorable** pour la construction d'un ensemble commercial et d'un immeuble de 6 logements à Charleroi.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce