

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.74

JH

Le 5 avril 2017

Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour la construction nouvelle d'un ensemble commercial à Fleurus

**Projet de construction nouvelle d'un ensemble commercial
d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²**

Brève description du projet

Projet :

Le projet consiste en la démolition et la construction nouvelle d'une surface alimentaire d'enseigne « AD Delhaize » d'une surface commerciale nette de 1.500 m² située à Fleurus. Le projet prévoit également l'implantation d'une salle de sport sous l'enseigne « Basic Fit », implantation qui ne nécessite pas un permis d'implantation commerciale.

Le projet requiert un permis intégré composé d'un permis d'implantation commerciale et d'un permis d'urbanisme. Il est à noter que le projet ne concerne pas une relocalisation mais bien une nouvelle implantation.

De manière plus précise, le projet se localise le long de la Chaussée de Gilly qui relie Fleurus à Charleroi. Cette route est la N29, une bande de circulation dans chaque sens où la limite de vitesse est fixée à 50 km/h. Enfin, le projet est localisé à proximité d'une sortie du ring de Charleroi, à l'extérieur de celui-ci.

Localisation : Chaussée de Gilly 241, 6220 Fleurus, Province du Hainaut.

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte.

Situation au SRDC :

Le projet entre dans la catégorie des achats alimentaires (courants). Dans ce cadre, le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi. Le SRDC précise que le bassin de consommation de Charleroi est en situation de suroffre pour les achats courants. Le formulaire Logic stipule que le projet est localisé hors nodule commercial. Toutefois, au regard du SRDC, force est de constater que le projet se localise en bordure immédiate du nodule « Poudrière », nodule spécialisé en équipement lourd. Ce nodule compte 19 commerces actifs pour un total de 10.000 m² de surface de vente active.

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

Forces	Faiblesses
Maintien d'un poids commercial global 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 : Benelux MasterBuilders.

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 mars 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 6 avril 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 Ier 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 construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un ensemble commercial à Fleurus transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 8 mars 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 avril 2017 afin d'examiner le projet ; que le projet avait été analysé en première instance au sein de l'Observatoire du commerce les 7 et 20 décembre 2016 ; qu'une audition des représentants du demandeur et de la commune de Fleurus a eu lieu le 7 décembre 2016 ; que le projet n'a pas fondamentalement évolué ;

Considérant que le projet consiste en la démolition et la construction d'une surface alimentaire d'enseigne « AD Delhaize » d'une surface commerciale nette de 1.500 m² située à Fleurus ; que le projet prévoit également l'implantation d'une salle de sport sous l'enseigne « Basic Fit », implantation qui ne nécessite pas un permis d'implantation commerciale ;

Considérant que le projet se localise à Fleurus ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise encore que le bassin de consommation de Charleroi est en situation de suroffre pour les achats courants ;

Considérant que le formulaire Logic stipule que le projet est localisé hors nodule 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 :**

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision des fonctionnaires des implantations commerciales et délégué 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 du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un nouvel ensemble commercial tel que prévu par le projet. Il estime que le projet ne favorise pas la mixité commerciale dans une région où les surfaces alimentaires sont déjà bien représentées. Le projet s'implantant en dehors de tout noyau d'habitat, il constitue un nouveau nodule de soutien d'agglomération que le Schéma Régional de Développement Commercial recommande d'éviter. L'Observatoire estime également que le projet ne favorise pas une mobilité durable, que l'accessibilité au site du projet n'est pas bonne et qu'il ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement.

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 la démolition et la construction nouvelle d'une surface alimentaire d enseigne « AD Delhaize » d'une surface commerciale nette de 1.500 m² située à Fleurus. Le projet prévoit également l'implantation d'une salle de sport sous l'enseigne « Basic Fit », implantation qui ne nécessite pas un permis d'implantation commerciale.

Suite à l'audition du demandeur et de la commune, l'Observatoire constate que le projet s'implante entre Gilly et Fleurus en dehors d'un noyau d'habitat. Par ailleurs, il apparaît que la zone est de Charleroi est déjà bien desservie par des surfaces commerciales alimentaires. Plus précisément, les villages de Fleurus et de Gilly disposent déjà en leur sein de nombreux commerces alimentaires de différentes enseignes.

Dans ces conditions où la mixité commerciale dans le commerce alimentaire est déjà de qualité dans cette partie de l'agglomération de Charleroi, l'Observatoire estime que le projet n'apporte pas une plus-value à la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Charleroi. 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 Fleurus et Gilly. Toutefois, force est de constater que ces deux pôles disposent déjà de nombreux commerces alimentaires. L'Observatoire estime que le projet pourrait engendrer une situation extrême de suroffre commerciale risquant de provoquer un important déséquilibre entre l'offre et la demande dans cette partie de l'agglomération de Charleroi.

Dès lors, l'Observatoire estime que le projet visant à implanter un magasin alimentaire « AD Delhaize » ne tend pas à éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité et 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'activité économique mixte au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Dans les faits, la composition urbanistique de cette partie de la Chaussée de Gilly est hétéroclite. On y retrouve ainsi quelques commerces, des bureaux, des petites industries et des logements, l'ensemble sans véritable harmonie. De part et d'autre du projet se situent deux entreprises. L'Observatoire du commerce considère que cette partie du territoire de l'agglomération de Charleroi se prête davantage à des petites entreprises artisanales qu'à du commerce car ce dernier ne s'insère pas dans des quartiers d'habitation. Le projet, tel qu'il est prévu, constitue un ensemble commercial d'interception du trafic de transit entre Fleurus et Charleroi.

Ne s'insérant pas au cœur d'un quartier présentant une mixité fonctionnelle équilibrée, l'Observatoire considère que ce critère n'est pas rencontré.

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

L'Observatoire constate que le projet s'implante entre Gilly et Fleurus en dehors d'un noyau d'habitat et à une certaine distance de l'appareil commercial de Fleurus. Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet, la construction d'un ensemble commercial, consiste en la création d'une nouvelle polarité au sein de la commune de Fleurus. Plus précisément, il s'agirait de la création d'un nouveau nodule de soutien d'agglomération alors que le Schéma Régional de Développement Commercial prône le regroupement des commerces et recommande d'éviter la création de ce type de nodule. Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet risque d'engendrer une dispersion des commerces le long de la Chaussée de Gilly alors même que Fleurus dispose déjà d'une offre alimentaire équilibrée.

L'Observatoire estime que le projet ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement, qu'il risque de déstructurer l'appareil commercial de Fleurus. Il considère dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permettra de créer 28 emplois : 10 à temps plein et 18 à temps partiel. Dans ces conditions, l'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

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

L'Observatoire constate que le personnel devrait principalement être engagé sous des contrats à durée indéterminée. Par ailleurs, le projet prévoit l'aménagement de locaux sociaux confortables pour le personnel.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet se localise le long de la Chaussée de Gilly, axe principal de circulation entre Fleurus et Charleroi, dont le trafic est qualifié de dense. S'implantant dans une zone relativement peu peuplée en comparaison aux noyaux d'habitat de Gilly et de Fleurus, le projet attirera principalement des chalands qui ne se déplaceront jusqu'au site du projet qu'en voiture.

Dans ces conditions, L'Observatoire du commerce estime que le projet engendrera une mobilité qui ne sera pas durable et considère dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

En termes d'accessibilité, l'Observatoire constate que le projet n'est pas bien maîtrisé. Alors qu'il s'implante le long d'une voirie fortement fréquentée, le projet ne prévoit pas une entrée et une sortie distincte au sein de son parking. Par ailleurs, suite à l'audition du demandeur, il apparaît qu'il n'est pas actuellement prévu d'aménagements spécifiques concernant une sécurisation de l'accès au parking du complexe commercial tel qu'un tourne-à-gauche par exemple. L'Observatoire recommande que des démarches soient entreprises avec les administrations compétentes afin de sécuriser au maximum l'accès au site du projet.

Tel qu'il est actuellement élaboré, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet pose problème et considère dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le critère de délivrance « Politique sociale » est favorable.

Il considère par contre que les critères « Protection du consommateur », « Protection de l'environnement urbain » et « Contribution à une mobilité durable » ne sont pas rencontrés. En effet, l'Observatoire estime que le projet ne favorise pas la mixité commerciale dans une région où les surfaces alimentaires sont déjà bien représentées. Le projet s'implantant en dehors de tout noyau d'habitat, il constitue un nouveau nodule de soutien d'agglomération que le Schéma Régional de Développement Commercial recommande d'éviter. L'Observatoire estime également que le projet ne favorise pas une mobilité durable, que l'accessibilité au site du projet n'est pas bonne et qu'il ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, 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 la construction nouvelle d'un ensemble commercial à Fleurus » ;

Considérant que la demande est inchangée par rapport à celle qui a fait l'objet d'un refus de permis ;

Considérant que les motivations du requérant à l'encontre de la décision en première instance sont, aux yeux de l'Observatoire du commerce, subjectives et n'apportent pas d'éléments neufs permettant de revoir l'évaluation d'un quelconque critère et sous-critère ;

Que dès lors son avis sur l'opportunité du projet, l'évaluation des critères et l'évaluation globale du projet reste inchangé par rapport au premier avis émis ;

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

L'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** en ce qui concerne la construction nouvelle d'un ensemble commercial à Fleurus.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce