AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.149
SH/cri
Réf. DGO6 : DIC/CHI011/PI/AMK/LLN/2018-0051
Réf. DGO4 : F0412/52011/PIC/2018.5/FD
Réf. DGO3 : D3400/52011/RGPED/2018/14/ME/em-PU
Réf. Commune : P.ENV/SA/CH/CGH/PI/2018/0001

Le 3 avril 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Charleroi et Pont-à-Celles

Extension d'un commerce de véhicules pour une SCN totale finale de 761 m²

Brève description du projet

Projet : un permis d'urbanisme a été obtenu en 2006 pour la construction d'un showroom. Le projet implique :

- *un volet urbanisme* : régularisation du parking à l'avant (non respect du permis d'urbanisme de 2006), régularisation du parking arrière (création d'un parking en pavé à la place d'un parking en gravier) et création d'un espace couvert pour réparer les véhicules destinés à la vente (zone couverte attenante au bâtiment existant et située à l'arrière) ;
- *un volet environnemental* : installation de classe 2 (commerce de véhicules automobiles local ou terrain capable de recevoir plus de 25 véhicules destinés à la vente – rubrique 50.10.02) ce qui nécessite un permis d'environnement ;
- *un volet commercial* : extension du commerce de véhicules (surface d'exposition/vente) pour atteindre 761 m² de SCN (264 m² actuellement).

Localisation : rue du Pont-à-Migneloux, 68 6941 Gosselies (Province de Hainaut)

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

Situation au SRDC : le projet se situe sur deux communes (majoritairement sur Charleroi et partiellement sur Pont-à-Celles). Le SRDC ne comprend pas d'information par rapport à Pont-à-Celles. Le projet est situé dans l'agglomération de Charleroi et dans le nodule de Gosselies-Nord. Il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour les achats semi-courants lourds.

Demandeur : AB Motor

Contexte de l'avis

Saisine :	Fonctionnaire délégué, fonctionnaire technique et fonctionnaire des implantations commerciales
Référence légale :	Article 91, al. 3, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Date de réception du dossier :	20 mars 2018
Échéance du délai de remise d'avis :	18 avril 2018
Autorité compétente :	Fonctionnaire délégué, fonctionnaire technique et fonctionnaire 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 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 une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 20 mars 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 avril 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que les communes de Charleroi et de Pont-à-Celles y ont été invitées mais qu'elle ne s'y sont pas faites représenter ;

Considérant que la demande vise à étendre un magasin de voiture pour atteindre une SCN totale de 761 m² ;

Considérant que des achats de type semi-courant lourd sont envisagés dans le cadre du projet ; que ce dernier est situé dans le bassin de consommation de Charleroi ; que le SRDC y indique une situation de sous-offre ;

Considérant que la commune de Pont-à-Celles n'est pas reprise dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ; que par contre la commune de Charleroi est reprise dans l'agglomération de Charleroi identifiée au SRDC ; que ce dernier met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

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

Considérant que le SRDC reprend des recommandations détaillées 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 le projet est situé dans le nodule commercial de Gosselies-Nord qui est classé en tant que nodule spécialisé en équipement semi-courant-lourd ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente spécialisée dans l'équipement semi-courant lourd, composée d'un nombre restreint de grands points de vente, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisé par une dynamique forte (pas ou peu de cellules vides et part de grandes enseignes variable). Le plus souvent complémentaire de l'offre existante	Conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger » Favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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 étendre un showroom de voitures autorisé par un permis d'urbanisme en 2006 et à régulariser certains actes et travaux. D'un point de vue commercial, il ressort du dossier administratif qu'il s'agit de porter la SCN à 761 m² (elle est actuellement de 264 m²).

L'Observatoire constate que le magasin est existant et se situe dans un environnement bâti qui comprend des habitations ainsi que des commerces (notamment de voitures, stations essence, etc.). Le projet se situe le long de la N5 qui permet de rejoindre l'autoroute E42 et E420. Dans la mesure où le magasin a étendre prévoit la vente de voitures (approvisionnement en semi-courant lourd) et qu'il est situé dans un nodule spécialisé en équipement lourd au SRDC, il est en adéquation avec les recommandations que ledit SRDC effectue pour ce type de nodule (conserver la spécialisation en équipement semi-courant lourd).

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, 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 vise à étendre un magasin de voitures qui est existant. Ce commerce présente une SCN totale projetée raisonnable (761 m²). Selon l'Observatoire du commerce, l'impact du projet par rapport à la mixité commerciale actuelle sera nul.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se situe à cheval sur les communes de Pont-à-Celles et de Charleroi (implantation majoritaire à Charleroi). Il est donc localisé dans le bassin de consommation de Charleroi pour ce qui concerne les achats semi-courants lourds. Celui-ci présente, selon le SRDC, une situation de sous-offre. Le projet permet dans une certaine mesure de répondre à ce constat de sous-offre puisque le commerce vend des voitures, produits qui relèvent des achats semi-courants lourds.

L'Observatoire du commerce signale par ailleurs que les produits qui sont proposés par AB Motor relèvent d'achats qui sont occasionnels (véhicules d'occasion). L'Observatoire du commerce estime au vu de ces éléments que le projet ne risque pas d'entraîner un déséquilibre entre l'offre et la demande et que, partant, il 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 projet est situé le long d'une nationale qui présente une urbanisation en ruban. Cette urbanisation n'est pas optimale mais elle résulte de la configuration du plan de secteur. En outre, le tronçon le long duquel s'implante de projet est caractérisée par la présence d'habitations mais également de commerces (stations services, vente de camping car, luminaires, etc.). Enfin, au vu de l'assortiment proposé (voitures d'occasion), il n'y a pas lieu de craindre que le projet ait un impact sur la mixité des centres urbains existants (Gosselies, Mellet, Heppignies).

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur. Les activités de distribution y sont admises moyennant le respect de certaines conditions. En l'espèce, le magasin est existant et a été autorisé par un permis d'urbanisme en 2006 lequel indique que le projet satisfait à ces conditions (peu de nuisances, contexte caractérisé par des habitations unifamiliales ainsi que par des commerces).

L'Observatoire signale par ailleurs que le projet est localisé dans le nodule de Gosselies-Nord qui est spécialisé en équipement semi-courant lourd. Il s'agit en l'espèce d'autoriser l'extension d'un magasin de voitures ce qui s'inscrit dans les recommandations que le SRDC effectue pour les nodules précités (conserver la spécialisation en équipement semi-courant lourd dans ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de l'équipement semi-courant léger).

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que AB Motor compte actuellement 3 travailleurs indépendants. Après l'extension et la mise en conformité viendront s'ajouter 2 préparateurs. En fonction de l'évolution du chiffre d'affaires, des emplois supplémentaires pourraient être envisagés.

L'Observatoire estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire constate que le dossier est particulièrement lacunaire en ce qui concerne la justification du projet par rapport à ce sous-critère. Le document soutenant la demande indique simplement que dès la réalisation des travaux, deux ouvriers seront engagés sous l'égide des commissions paritaires 201 et 212. L'Observatoire du commerce estime ne pas disposer d'informations suffisantes pour évaluer le projet par rapport à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet se situe dans le nodule de Gosselies-Nord, le long de la N5 reliant Gosselies à Mellet. L'environnement bâti de la zone présente des commerces ainsi que des habitations implantés en ruban (cf. configuration du plan de secteur).

Il ressort du dossier administratif que le site est desservi par les transports en commun (2 arrêts et une ligne de bus – la ligne 365A Bruxelles-Charleroi – selon Logic). Il y a des trottoirs ainsi qu'une piste cyclable. Au vu de l'assortiment qui est proposé, l'Observatoire du commerce estime que l'application de ce sous-critère est peu pertinente. En effet, les chalands se déplaceront peu par des modes de transports doux pour aller acheter un véhicule.

- L'accessibilité sans charge spécifique

AB Motor se situe le long de la N5 laquelle permet un accès à la E42. Le magasin se situe à proximité d'un rond-point qui permet de rejoindre une bande extérieure spécifique qui facilite l'accès au commerce. Il ressort du formulaire Logic qu'il y a un parking de 9 places.

Enfin, le magasin est existant et bénéficie des infrastructures nécessaires à son accès. L'extension projetée n'engendrera pas une augmentation du charroi, ce qui ne devrait donc pas induire des aménagements complémentaires à ceux qui existent.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet respecte lesdits critères ou qu'il a peu d'impact sur ceux-ci. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard de ceux-ci.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Charleroi – Pont-à-Celles.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce