

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.174

SH/cr

Vos réf. : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-  
0013/COSo15/YILDIRIM-COURCELLES/demande d'avis

Le 18 avril 2018

## **Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Courcelles (recours) Extension d'un magasin de véhicules d'occasion (SCN totale finale de 820 m<sup>2</sup>)**

### **Brève description du projet**

---

Projet : demande de permis intégré comprenant les 3 volets : urbanisme (régularisation d'enseigne, création d'un parking pour stocker les véhicules destinés à la vente), environnement et commercial (extension d'un magasin de vente de véhicules d'occasion pour atteindre une capacité totale de 45 véhicules).

Localisation : Rue de Trazegnies, 33A 6180 Courcelles (Province de Hainaut)

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : le projet est localisé dans l'agglomération de Charleroi. Il ne se situe pas dans un nodule commercial. Il propose des produits qui relèvent du semi-courant lourd. Il est implanté dans le bassin de consommation de Charleroi, lequel est en situation de sous-offre pour ce type d'achats.

Demandeur : Auto Courcelles Yildirim

### **Contexte de l'avis**

---

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales

Référence légale : Article 101, §4, al. 2, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 5 avril 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 2 mai 2018

Autorité compétente : 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 ; vu les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Courcelles transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 5 avril 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 avril 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition du demandeur a lieu ce même jour ; que la commune de Courcelles y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un magasin de véhicules d'occasion (45 véhicules au lieu de 25 actuellement) ; que lesdits véhicules seront exposés sur l'arrière de la parcelle ; qu'il ressort du formulaire Logic que la SCN sera de 820 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se localise à Courcelles ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats semi-courants lourds ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation de sous-offre pour ces achats ;

Considérant qu'il semblerait qu'une partie de Courcelles fasse partie de l'agglomération de Charleroi et que le projet semble s'y inscrire ; que le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de cette agglomération :

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

Considérant que le SRDC reprend également 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 n'est pas localisé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'un refus tacite de la commune de Courcelles ;

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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours sur les 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**

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'étendre le magasin de véhicules d'occasion à l'endroit concerné. D'une manière générale, il constate que le projet présente une ampleur limitée dans un secteur spécialisé et que le charroi généré par le commerce sera limité (ouverture sur rendez-vous).

## **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 étendre un magasin existant à l'arrière d'une parcelle. Sur cette dernière, il y a un atelier de réparation de voiture (autre exploitant) ce qui assure une complémentarité avec le magasin projeté. L'endroit dans lequel s'implante le projet est urbain avec une forte représentation de bâtiments résidentiels. Enfin, le commerce est existant, il s'agit de renforcer la fonction commerciale à l'endroit concerné.

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

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

Le projet se localise à Courcelles et est situé au sein du bassin de consommation de Charleroi pour les achats semi-courants lourds. Le Schéma régional de développement commercial précise que ce bassin de consommation est en situation de sous-offre pour ces achats. Or, comme précisé ci-dessus, l'offre commerciale du projet existe déjà et elle est spécialisée (vente de véhicules d'occasion), le projet consiste essentiellement à la renforcer.

L'Observatoire du commerce considère donc que l'agrandissement demandé de la surface de vente ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité. Dès lors, ce sous-critère est rencontré.

## 2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet se situe dans un contexte urbain, le long de la rue de Trazegnies qui permet de rejoindre Courcelles (qui est à 900 mètres à vol d'oiseau du centre de Courcelles). Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas en péril l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines à Courcelles grâce à sa localisation mais également du fait que l'offre commerciale est très spécialisée. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

Le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur. La fonction de distribution y est admise moyennant le respect des conditions établies à l'article D.II.24 du CoDT. En l'espèce, le projet présente une ampleur limitée (maximum 45 véhicules). La zone d'exposition se situe à l'arrière de la parcelle et le magasin ouvre uniquement sur rendez-vous. Ainsi, selon l'Observatoire, le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone et est compatible avec le voisinage. Par ailleurs, le projet ne compromet pas des recommandations que le SRDC effectue pour l'agglomération de Charleroi. Enfin, le site est localisé le long d'un axe de circulation direct vers le centre de Courcelles. L'offre proposée est adéquate le long de cet axe. La faible ampleur du projet ainsi que l'offre spécialisée ne risquent pas d'entraîner le déclin du centre urbain de Courcelles.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

## 3. La politique sociale

### - *La densité d'emploi*

Il ressort de l'audition ainsi que du formulaire Logic que le magasin emploie une personne à temps plein (le demandeur de permis qui est l'exploitant du magasin). Le projet permet de consolider cet emploi. Selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère est respecté.

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

Le dossier administratif ne comporte pas d'élément d'information par rapport à ce sous critère. Quoi qu'il en soit, il ressort de l'audition que le demandeur, qui également l'exploitant du commerce, est la seule personne à travailler dans le magasin. Le projet d'extension de ce dernier a pour effet de consolider cet emploi dans la durée. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

## 4. La contribution à une mobilité durable

### - *La mobilité durable*

Le projet se situe le long de la rue de Trazegnies qui permet de rejoindre la route principale de Courcelles. Le formulaire Logic indique la présence de 4 arrêts de bus (3 lignes). Le dossier ne comprend pas d'information par rapport à l'accessibilité à pied ou en vélo. Quoi qu'il en soit, le projet

s'inscrit dans un contexte urbain, à proximité d'habitations. L'offre proposée par le magasin consiste en des véhicules d'occasion. La majorité des chaland se déplacent en voiture pour acheter les biens pondéreux. Au vu de ces éléments, l'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet est accessible en voiture et dispose de places de parking. Il ressort du dossier que, en 2017, 70 véhicules ont été vendus (le projet consiste à étendre un magasin existant) et que le commerce ouvre uniquement sur rendez-vous. Le charroi généré par le projet sera vraisemblablement peu (voire pas du tout) significatif. S'agissant d'un projet d'extension d'un commerce existant impliquant une circulation limitée, des travaux d'aménagement pour améliorer l'accessibilité au site ne sont pas nécessaires. L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

### 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 (faible ampleur du projet avec peu d'impact commercial, extension d'un magasin existant, localisation adéquate par rapport au centre pour la vente de véhicules). 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 m<sup>2</sup> à Courcelles.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce