

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.234

SH/cr1

Réf. DGO6 : DIC/ANS001/PI/SAE/2018-0088

Réf. DGO4 : Fo412/56001/PIC/2018.1

Le 23 mai 2018

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> Projet mixte impliquant la construction d'un immeuble de 27 appartements et de 4 commerces pour une SCN totale de 904 m<sup>2</sup>

### Brève description du projet

---

Projet: démolition de bâtiments existants (une surface commerciale existante d'une SCN de 550 m<sup>2</sup> occupée par BabyKid, des hangars et une zone de stationnement) et construction d'un immeuble mixte. Le projet comprend :

- *un volet commercial* : exploitation de 4 surfaces commerciales pour une SCN de 904 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :
  - o Pharmaquet pour une SCN de 230,39 m<sup>2</sup> (pharmacie actuellement située dans le centre d'Anderlues) ;
  - o Opticien pour une SCN de 107,25 m<sup>2</sup> ;
  - o Boulangerie – pâtisserie (non connu) pour une SCN de 65,71 m<sup>2</sup> ;
  - o Équipement de la personne pour une SCN de 500,71 m<sup>2</sup> ;
- *un volet urbanisme* : construction d'un immeuble comportant 27 appartements et 4 commerces.

Localisation : rue du Château d'eau, 1 6150 Anderlues (Province de Hainaut)

Situation au plan de secteur : zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté

Situation au SRDC : le SRDC est muet par rapport à la commune d'Anderlues. Celle-ci ne fait pas partie de l'une des agglomérations reprises audit schéma. Le projet ne se trouve pas dans un nodule commercial. Le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour les achats courants (situation de suroffre) et semi-courants légers (situation de sous offre).

Situation au SOL : zone de cours et jardins

Demandeur : Matexi Projects NV/SA

### Contexte de l'avis

---

Saisine : Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales

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

Date de réception du dossier : 17 mai 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 15 juin 2018

Autorité compétente : Collège communal d'Anderlues

\*\*\*\*\*

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 la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 17 mai 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 mai 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur ainsi que de deux représentants de la commune d'Anderlues a eu lieu ce même jour ;

Considérant que la demande vise à construire 27 appartements ainsi que 4 cellules commerciales pour une SCN de 904 m<sup>2</sup> ;

Considérant que des achats de type courants (SCN de 65 m<sup>2</sup>) et semi-courants légers (SCN de 838,35 m<sup>2</sup>) sont envisagés dans le cadre du projet ; que ce dernier fait partie du bassin consommation de Charleroi pour les achats courants (situation de suroffre selon le SRDC) et semi-courants légers (situation de sous offre selon le SRDC) ;

Considérant que la commune d'Anderlues n'est pas reprise dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet est partiellement concerné par un schéma d'orientation local (rapport urbanistique et environnemental approuvé en 2007) ;

Considérant que l'objet de la demande est concerné par un permis d'urbanisation octroyé le 9 janvier 2018 ;

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

L'objet de la demande consiste en un projet mixte dont le programme est de 27 appartements et 4 surfaces commerciales. La parcelle concernée se situe au coin de la rue du Château d'eau et de la Chaussée de Mons. Elle comporte plusieurs bâtiments (dont un dévolu à un magasin BabyKid) qui seront démolis.

Il ressort de l'audition que le magasin BabyKid, qui exploite déjà à l'endroit concerné, sera intégré au projet et prendra place dans l'une des cellules projetées. Cette implantation représente plus de la moitié de la SCN du projet. Parallèlement à ce commerce, une pharmacie d'environ 230 m<sup>2</sup> de SCN est envisagée. Celle-ci est présente à Anderlues et prévoit de déménager vers le site concerné par la demande. Il ressort de l'audition que ladite pharmacie a obtenu l'autorisation du Ministre qui a la santé publique dans ses attributions. Enfin, un magasin d'optique ainsi qu'une boulangerie sont envisagés et représentent une part modeste des mètres carrés commerciaux du projet (172 m<sup>2</sup> sur un total de 904 m<sup>2</sup>).

L'Observatoire estime que le projet permet une belle reconversion du site tout en garantissant une mixité des fonctions. Il constate en effet que les commerces sont développés dans le cadre d'un projet mixte (création de 27 appartements) et localisés non loin du cœur d'Anderlues (environ 800 mètres à vol d'oiseau) en lien avec un axe de pénétration (Ngo, Chaussée de Mons) direct vers celui-ci. Par ailleurs, il ressort de l'audition que le terrain situé à l'arrière du projet (et qui présente notamment un front de voirie avec la rue de la Taillette) fait l'objet d'un projet de développement résidentiel de la part de la société Matexi (mise en œuvre de la zone d'aménagement communal concerté via le rapport urbanistique et environnemental Taillette/Jonas). A terme, un nouveau quartier d'environ 160 logements sera édifié. La commercialisation de ces logements est d'ailleurs déjà en cours (cf. <https://www.matexi.be/fr/projets/hainaut/anderlues-rue-de-la-taillette>).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est opportun à l'endroit concerné.

## 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 prévoit 4 cellules. La plus grande en termes de SCN sera dédiée au BabyKid qui est déjà présent sur les lieux. A l'échelle du projet et du quartier, la mixité est améliorée et diversifiée compte tenu de l'arrivée de 3 nouvelles enseignes (une pharmacie, un magasin d'optique et une boulangerie). A l'échelle communale, l'Observatoire estime que la mixité commerciale est peu modifiée puisque le magasin d'articles pour bébés et la pharmacie, qui représentent la part la plus importante de mètres carrés commerciaux du projet (732 m<sup>2</sup> sur 904 m<sup>2</sup>), sont déjà présents sur les lieux. Seule la pharmacie changera de localisation. Le magasin BabyKid est déjà présent sur les lieux.

L'Observatoire conclut que, d'une part, le projet permet l'arrivée de nouveaux prestataires qui contribuent à la diversité de l'offre et, d'autre part, n'altère pas la mixité de l'offre existante. Il considère que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour les achats courants selon le SRDC. Ce dernier indique une situation de suroffre. L’Observatoire signale que l’offre proposée dans le cadre du projet est minime (65 m<sup>2</sup> de SCN). En outre, il s’agit d’un commerce de proximité.

Par rapport aux achats semi-courants légers, le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi. Le SRDC y indique une situation de sous offre. Le projet prévoit 839 m<sup>2</sup> de SCN dans cette catégorie d’achats dont 732 m<sup>2</sup> sont déjà existants (BabyKid et pharmacie). Le projet n’aura par conséquent pas beaucoup d’impact sur l’offre au niveau du bassin.

Au niveau de la commune, il ressort du dossier administratif que les achats courants ne représentent que 15 % des achats totaux alors que les achats semi-courants légers en représentent 39%. Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, la plupart des mètres carrés d’achats semi-courants légers envisagés dans le cadre du projet sont existants. Ce dernier prévoit une création de seulement 107 m<sup>2</sup>, de SCN ce qui sera sans impact en terme de répartition des courants d’achats à l’échelle communale.

Au vu de ces éléments, l’Observatoire estime que le projet ne risque pas d’entraîner une rupture d’approvisionnement de proximité. Ce sous-critère est respecté.

## 2. La protection de l’environnement urbain

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

Le projet est situé à l’angle de la rue du Château d’eau et de la Chaussée de Mons, à environ 800 mètres à vol d’oiseau du cœur d’Anderlues. Il présente une fonction commerciale (4 cellules, dont essentiellement des commerces de proximité) mais également résidentielle (création de 27 appartements). Par ailleurs, il se connectera avec un quartier résidentiel résultant de la mise en œuvre de la ZACC située derrière le projet et qui se trouve en bordure d’une large plage agricole.

En outre, ressort du dossier de demande de permis que la Chaussée de Mons, jouxtant le site concerné par la demande, présente des immeubles résidentiels, de l’Horeca, des commerces et des services.

Au vu de ces éléments, l’Observatoire du commerce estime que le projet, qui est lui-même mixte, ne risque pas d’entraîner une rupture d’équilibre entre les fonctions urbaines. Il 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 (une petite partie du terrain se situe en zone d’aménagement communal concerté). L’activité de distribution y est admise moyennant le respect de certaines conditions. En l’espèce, c’est la fonction résidentielle qui domine le projet, ce dernier n’impliquant la création que de 4 cellules commerciales. Par ailleurs, le site actuel est dédié à un commerce (BabyKid) et le projet permet d’intégrer la fonction commerciale avec la fonction résidentielle (fonction majoritaire).

L’Observatoire constate par ailleurs que le projet contribue au réaménagement d’une parcelle de coin. Un bâtiment neuf sera construit à la place de bâtiments désuets. Il sera connecté au projet de quartier développé dans la ZACC Taillette/Jonas ce qui assurera un ensemble cohérent et diversifié en termes de logement (appartements, maisons unifamiliales). L’Observatoire estime que ce type de démarche (reconstruction de surfaces commerciales en lieu et place d’une surface existante plutôt qu’une

délocalisation entraînant une construction sur un terrain vierge) contribue à une utilisation rationnelle de la ressource territoriale et doit être encouragée.

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

### 3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier de demande de permis que *« l'enseigne BabyKid existante présente actuellement 3 emplois à temps plein. Ceux-ci seront supprimés. Néanmoins, la cellule d'équipement de la personne d'une même superficie permettra de recréer ses 3 emplois.*

*La création d'une boulangerie – pâtisserie permettra également la création de 3 emplois correspondant à 2 équivalents temps plein.*

*La création de l'opticien permettra la création d'un emploi temps-plein.*

*La création de la pharmacie, existante au niveau du centre d'Anderlues permettra la conservation de 2 emplois de pharmaciens, 2 emplois d'assistants et 1 emploi de technicien de surface ».*

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous critère est respecté.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le projet intègre deux commerces existants dans l'entité d'Anderlues (BabyKid et la pharmacie). Les emplois qui y sont exercés seront conservés. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

### 4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet se situe au coin de la rue du Château d'eau et de la Chaussée de Mons (Ngo). Cette dernière constitue un axe de pénétration direct vers Anderlues. L'objet de la demande est localisé à environ 800 mètres à vol d'oiseau du noyau bâti. Il ressort du dossier administratif que des trottoirs sont présents aux abords du site, rue du Château d'eau et Chaussée de Mons. Par contre, il n'y a pas de piste cyclable. Enfin, l'endroit est desservi en bus.

L'Observatoire souligne que le projet prévoit des logements (27 appartements). Il s'inscrit dans un contexte plus global de développement résidentiel (mise en œuvre de la ZACC). A terme, plus de 160 logements seront créés à proximité immédiate du projet, lequel prévoit notamment des commerces de proximité. Les futurs occupants, nombreux, pourront s'y rendre à pied.

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

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site est facilement accessible en voiture (Chaussée de Mons – Ngo – reliant Charleroi à Mons et rue du Château d'eau). Des infrastructures nécessaires à la circulation le long de la Chaussée de Mons sont existantes (feux de circulation, bande de présélection de tourne-à-droite). La notice d'évaluation des

incidences sur l'environnement met en évidence les caractéristiques du réseau routier et des modes de transports doux (bus) qui existent.

Le projet prévoit un parking de 67 places en site interne qui sera destiné à la clientèle et aux futurs occupants. Il y a également quelques places (moins d'une dizaine) le long de la rue du Château d'eau.

Les voiries existantes semblent suffisantes pour absorber le charroi lié aux commerces. Par contre, l'Observatoire ne dispose pas d'information par rapport à l'impact du projet global en termes de mobilité.

L'Observatoire conclut que ce sous-critère n'est pas compromis.

### 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 ou ne compromet pas lesdits critères. 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 la construction d'un ensemble commercial compris dans un projet mixte (27 appartements) à Anderlues.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce