

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.290

JH/cr

Réf. DGO6 : DIC/CH1011/PI/MLY/2018-0131

Le 3 juillet 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce Decathlon à Charleroi

Projet de création d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet consiste en l'implantation d'un magasin d'articles de sports à l'enseigne Decathlon, à Charleroi (Dampremy), le long de la Chaussée de Bruxelles (au pied du petit ring de Charleroi). Le projet en réflexion depuis de nombreux mois s'implante sur un site industriel désaffecté (ancien Ets Delabressine).

La friche sera donc démolie afin d'accueillir l'infrastructure du magasin qui s'étendra sur plusieurs niveaux :

- ✓ Ainsi, au niveau du naturel du terrain, le rez-de-chaussée de l'immeuble et ses abords accueilleront un parking de 413 emplacements ;
- ✓ Au niveau +1, accessible via une passerelle piétonne, des ascenseurs et des escaliers, le magasin présentera une surface commerciale nette de 6.380 m² ;
- ✓ Au +2 (niveau toiture), le projet propose des terrains de sports qui seront exploités par un opérateur spécifique. Cet espace sera accessible indépendamment du point de vente, permettant ainsi l'intégration d'une fonction « loisir » totalement complémentaire avec l'activité commerciale prévue.

Localisation : Chaussée de Bruxelles 100 à Dampremy, commune de Charleroi

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat et zone blanche

Situation au SRDC :

Une offre d'achats semi-courants légers (essentiellement) et semi-courants lourds est envisagée. Le projet est situé dans le bassin de consommation de Charleroi pour ces achats. Le SRDC indique qu'il y a une sous offre dans les catégories d'achats semi-courants légers et lourds pour le bassin de consommation de Charleroi.

Il ressort du formulaire « Logic » que le projet se situe hors nodule commercial.

Demandeur : Decathlon Belgium sa

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	15 juin 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	13 août 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

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 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce 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 l'implantation d'un commerce d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Charleroi transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 15 juin 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 juillet 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été invité pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Charleroi a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un commerce d'enseigne Decathlon d'une surface commerciale nette de 6.380 m² ; que ce projet s'implante sur un ancien site industriel abandonné le long du petit ring de Charleroi ;

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

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet 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 :**

1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un magasin d'enseigne Decathlon à Charleroi tel que prévu par le projet. Il apprécie la mixité de fonction attendue dans la thématique du sport puisque le magasin accueillera un club de sport sur son toit. Par ailleurs, l'Observatoire du commerce souligne que le projet permet la reconversion d'un site industriel en bordure immédiate du centre-ville et assez visible puisque localisé le long du petit ring de Charleroi.

L'Observatoire du commerce constate que l'agglomération de Charleroi compte déjà un commerce Decathlon à Châtelaineau. Malgré certains aspects rassurant ressortant de l'audition du représentant du demandeur, l'Observatoire du commerce s'interroge sur la possibilité économique de maintenir deux commerces de cette taille à l'échelle de l'agglomération carolorégienne.

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 créer un commerce Decathlon sur 6.380 m² nets à Charleroi.

L'Observatoire du commerce constate que Decathlon compte déjà un point de vente à Châtelaineau sur une surface commerciale nette de 3.800 m². Il ressort de l'audition du représentant du demandeur que la seule offre de Châtelaineau ne suffit pas à satisfaire la zone de chalandise de l'agglomération carolorégienne. De plus, Decathlon n'a pas la possibilité de s'agrandir à Châtelaineau.

L'Observatoire du commerce considère donc que le projet tend à renforcer une offre commerciale demandée par les clients au sein de l'agglomération de Charleroi.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale à Charleroi. Dans ces conditions, l'Observatoire considère que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se localise à Charleroi et est situé au sein du bassin de consommation de Charleroi pour les achats semi-courants légers et lourds. Le Schéma régional de développement commercial précise que ce bassin de consommation est en situation de sous offre pour ces deux types d'achats.

L'Observatoire du commerce considère que l'offre commerciale de Decathlon répond en partie à cette situation de sous offre.

Néanmoins, l'Observatoire du commerce s'interroge sur la pertinence de proposer deux points de vente Decathlon pour un total supérieure à 10.000 m² nets dans la thématique des sports et loisirs. Il comprend que le site de Châtelineau ne suffit pas à répondre à la demande. Il craint toutefois que l'offre du projet vienne supplanter le magasin de Châtelineau qui risquerait de fermer à terme.

A ce sujet, l'audition du représentant du demandeur a permis de comprendre que la demande portait sur 6.380 m² mais que Decathlon ne mettrait en œuvre que 5.300 m² en se gardant ainsi une réserve de 1.000 m² afin de voir comment évoluerait la situation entre les deux sites. Par ailleurs, Decathlon affirme vouloir maintenir le site de Châtelineau mais indique toutefois que sa surface commerciale nette pourrait diminuer le cas échéant. Enfin, Decathlon souhaite spécialiser le site de Chatelineau vers les produits davantage pondéreux car le magasin est plus propice aux enlèvements de ce genre d'articles.

En conclusion et malgré un glissement possible d'une partie du magasin de Châtelineau vers le nouveau site à Charleroi, l'Observatoire du commerce considère que le projet évite le risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Ce sous-critère est donc rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante essentiellement en zone d'habitat et également en zone blanche (sans affectation) au plan de secteur. Concernant la zone d'habitat, la législation en vigueur précise qu'une activité de distribution peut y être autorisée pour autant qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'elle soit compatible avec le voisinage.

Dans les faits, le site du projet n'était pas précédemment occupé par une fonction résidentielle mais plutôt une activité économique lourde. Dès lors, par rapport à la situation précédente et le fait que ce terrain est actuellement un chancre, le projet sera davantage compatible avec son voisinage et ne mettra pas à mal la destination principale de la zone.

L'Observatoire du commerce relève par ailleurs que le projet présente une mixité fonctionnelle intéressante dans la mesure où le toit du Decathlon sera dédié à des infrastructures sportives. De plus, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre qu'un club sportif l'occupera, y compris en dehors des heures d'ouverture du magasin.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que le projet améliore le cadre de vie de cette partie du territoire de Charleroi. Ce sous-critère est donc rencontré.

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

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que le projet s'implante adéquatement à Charleroi.

Malgré le fait que le formulaire Logic renseigne le projet comme localisé hors d'un nodule commercial, l'Observatoire du commerce signale qu'il est à une distance très proche de l'hypercentre et participera dès lors au maintien d'un équilibre fonctionnel de la ville.

Enfin, force est de constater que le projet participe activement à la reconversion d'une friche industrielle. A ce sujet, l'audition du représentant du demandeur a permis de comprendre qu'une dépollution du sol n'était pas nécessaire. En effet, le sol est peu pollué. La concentration au benzène

est dite naturelle au vu de la concentration de schiste présent dans le sol. Toutes les mesures sont manifestement prises pour assurer que la pollution ne soit à aucun moment au contact de l'homme.

Globalement, l'Observatoire du commerce considère ce sous-critère rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le projet devrait générer la création de 70 emplois équivalents temps-plein. L'Observatoire du commerce tient à tempérer ce nombre dans la mesure où une partie du personnel qualifié du site de Châtelineau sera appelé à démarrer l'activité du nouveau commerce. L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre qu'une vingtaine d'employés serait ainsi transféré dans un premier temps.

Toutefois, sans préjuger de l'avenir du site de Châtelineau, l'Observatoire du commerce considère que le projet dans sa globalité générera la création d'une cinquantaine d'emplois à court terme. Il considère donc que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières par rapport à ce sous-critère

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

La localisation urbaine du projet est parfaitement adaptée pour une accessibilité par tous les moyens de transports. Ainsi, le projet sera facilement accessible à pied ou à vélo depuis l'hypercentre de Charleroi. Le site dispose par ailleurs d'une bonne accessibilité en bus grâce à différents arrêts situés à proximité.

Jouissant d'une localisation relativement centrale au sein de l'agglomération carolorégienne et proposant de véritables alternatives à la seule utilisation de la voiture, l'Observatoire du commerce considère que le projet contribue à une mobilité plus durable.

Ce sous-critère est donc rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

En termes d'accessibilité automobile, l'implantation du projet se réalise en intégrant la réalisation d'un rond-point (à charge exclusive de Decathlon) qui permettra de régler les entrées-sorties en voiture vers le site. Par ailleurs, cette infrastructure prévoit l'aménagement des accès en mode doux de manière optimum afin d'encourager leur utilisation (en rapport avec l'activité sportive prévue).

Par ailleurs, cet aménagement sur l'espace public a été validé par les services du SPW-DGO1.

Au niveau du parking, ce dernier proposera 413 emplacements au total :

- ✓ 238 emplacements seront positionnés au rez-de-chaussée de l'immeuble, la surface commerciale se situant au Rez+1 ;
- ✓ 175 emplacements seront en « plein air ».

L'Observatoire du commerce considère que le parking est suffisamment dimensionné pour ne pas générer un report hors du site.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables et émet donc une évaluation globale positive du projet.

4. Conclusion

Favorable 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 favorable** sur la création d'un commerce Decathlon à Charleroi.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce