# AVIS

*Nos réf. : OC/18/AV.325*
*JH/cri*
*V/Réf. : DGO6/CRIC/IQ/LTR/2018-0030/CHI011/Hainaut Caravaning Center-Charleroi/demande d'avis*

*Le 18 iuillet 2018*

## Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce de vente de motor-homes à Charleroi

### Projet d'extension d'une cellule commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

**Brève description du projet**

Projet :

Le projet a pour objet l'obtention d'un permis d'implantation commerciale pour le déménagement et l'agrandissement de l'enseigne Hainaut Caravaning Center, pour l'exploitation d'un centre de vente, de réparation et d'exposition dédié aux motor-homes et autres accessoires pour motor-homes.
Actuellement, Hainaut Caravaning Center loue un espace à Lodelinsart 6042, chaussée de Bruxelles 296 de 5.000 m² bruts et 3.500 m² nets couvert comprenant également un espace atelier, sur un terrain de 16.000 m² et ce depuis 1971.

Localisation : Rue des Etats-Unis 1 à Gosselies, commune de Charleroi

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique industrielle

Situation au SRDC :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats semi-courants lourds. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi en situation de sous offre.

Le formulaire Logic mentionne que le projet est localisé dans le nodule de soutien d'agglomération City-Nord.

Demandeur : Hainaut Caravaning Center sa

**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 : | 3 juillet 2018 |
| Échéance du délai de remise d'avis : | 6 août 2018 |
| 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 l'extension d'un commerce de détail de motor-homes d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Charleroi transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 3 juillet 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a été saisi de la demande en première instance ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 mars 2018 afin d'examiner le projet en première instance ; qu'une audition du représentant du demandeur a eu lieu le 6 mars 2018 ; que la commune de Charleroi avait été invitée mais avait demandé de l'excuser ; que le projet n'a pas fondamentalement évolué depuis la demande en 1ère instance ;

Considérant que le projet consiste en la relocalisation d'une activité commerciale existante avec agrandissement de l'espace de vente à Charleroi ; que le projet prévoit la vente, la réparation et l'exposition de motor-homes et accessoires pour motor-homes sur une surface commerciale nette de 9.800 m² ;

Considérant que le projet se localise à Gosselies, commune de Charleroi ; 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 sous offre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet localisé dans le nodule de soutien d'agglomération City-Nord ;

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 de ne pas octroyer le permis intégré par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique ; 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 favorable en ce qui concerne l'opportunité de déménager avec agrandissement le magasin Hainaut Caravaning Center tel que visé par le projet à Gosselies.*

*L'Observatoire du commerce considère que le projet répond à une évolution du marché dans le secteur de la distribution des motor-homes et à un besoin clairement identifié par le demandeur, à savoir accueillir les clients dans de meilleures conditions. Il estime que l'impact du projet est relativement faible que ce soit au niveau de la mixité commerciale que de l'environnement urbain ou encore la mobilité durable. Par contre, force est de constater que le projet consolidera l'emploi en place.*

## *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 une relocalisation avec agrandissement d'une activité existante de vente et réparation de motor-homes à Charleroi. L'Observatoire du commerce comprend que le projet répond à une évolution du marché dans le secteur de la distribution des motor-homes et à un besoin clairement identifié par le demandeur, à savoir accueillir les clients dans de meilleures conditions.*

*L'Observatoire du commerce constate que le projet est de faible ampleur d'un point de vue de la mixité commerciale. En effet, l'offre dans ce secteur d'activité existe déjà dans le bassin de consommation de Charleroi et la relocalisation s'effectue également dans ce bassin de consommation. Le déménagement envisagé ne va donc pas perturber l'équilibre existant dans ce secteur commercial. Au contraire,*

*l'Observatoire du commerce estime que les chalands auront accès à une offre commerciale plus qualitative dans la vente de motor-homes.*

*Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est globalement positif au niveau de la mixité commerciale. 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 Gosselies au sein de la commune de Charleroi. Il est situé au sein du bassin de consommation de Charleroi pour les achats semi-courants lourds. Le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds.*

*L'Observatoire du commerce considère que l'agrandissement de la surface de vente dans le secteur de vente de motor-homes permettra quelque peu de répondre à ce constat de sous offre dans les achats semi-courants lourds.*

*Au final, le projet évite le risque de rupture d'approvisionnement de proximité pour les consommateurs du bassin de consommation de Charleroi. Ce sous-critère est dès lors 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 industrielle au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone n'est pas conforme à la réglementation en vigueur. Toutefois, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre qu'une dérogation au plan de secteur serait demandée. Manifestement, le demandeur a pris les contacts en amont du projet pour s'assurer que son projet serait compatible avec les options planologiques retenues à Charleroi.*

*Dans les faits, le site du projet est actuellement un espace sans aucune activité. L'implantation commerciale envisagée viendrait donc combler un espace actuellement à l'abandon à Gosselies. Par ailleurs, cette partie du territoire de Gosselies présente une mixité de fonctions intéressantes puisque présentant des habitations, des activités économiques, récréatives, commerciales et de service. L'Observatoire du commerce estime que le projet contribue à maintenir une mixité de fonctions actuellement en place.*

*En conclusion, l'Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas en péril l'affectation principale de la zone d'activité économique industrielle. 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*

*Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que le projet s'implante adéquatement à Charleroi. Ainsi, il permet de recréer une activité sur un site actuellement à l'abandon.*

*En ce qui concerne l'espace actuellement occupé à Lodelinsart, l'audition du représentant du demandeur a permis de comprendre que les locaux actuels sont devenus trop exigus pour une activité telle que la vente, l'exposition et la réparation de motor-homes. En effet, les gammes de ces produits ont considérablement augmenté lors de ces dernières années. Il est donc impératif pour les vendeurs dans ce secteur d'exposer l'ensemble des modèles mis en vente.*

*Suite au déménagement projeté, le demandeur, propriétaire de l'actuel espace de vente à Lodelinsart a clairement l'intention de le réaffecter à une autre fonction commerciale. Cette cellule ne devrait donc pas rester vide.*

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

### *3. La politique sociale*

- *La densité d'emploi*

*Le projet a clairement pour objet de pérenniser l'activité commerciale existante. Ainsi, l'emploi en place sera non seulement maintenu mais consolidé. Le demandeur envisage en effet d'engager 25 personnes à temps plein dans les 3 ans en plus des 46 temps plein actuels.*
*Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.*

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

*L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que le personnel a doublé entre 2012 et la situation actuelle, passant de 22 emplois temps pleins en 2012 à 46 emplois temps pleins en 2017.*
*Comme écrit ci-dessus, l'objectif principal du projet est de pérenniser l'activité commerciale et donc l'emploi en place.*
*Par ailleurs, l'Observatoire du commerce apprécie particulièrement que l'ensemble des emplois les soient à temps-plein.*
*Ce sous-critère est dès lors rencontré.*

### *4. La contribution à une mobilité durable*

- *La mobilité durable*

*L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère n'est pas très pertinent dans le cas présent. En effet, la nature commerciale du projet est totalement orientée vers la vente de motor-homes particuliers. La clientèle de genre de commerce se déplace presque toujours en voitures pour se rendre sur le site du projet.*

*Toutefois, quand bien même ce sous-critère devrait être analysé, force est de constater que la zone du site du projet est desservie par les transports en commun. Il faut noter la présence de quatre arrêts de bus/tramway se situant pour le plus près à 350 mètres :*

- ✓ *Gosselies Av des Etats Unis desservant les lignes de bus Tec 60, 62, 68 et 365A ;*
- ✓ *Gosselies Rue du Chemin de Fer desservant le tramway M3 ;*
- ✓ *Gosselies Caterpillar desservant les lignes de bus Tec 62 et 68 ;*
- ✓ *Gosselies Emailleries desservant le tramway M3 et M3AB.*

*Dès lors, l'Observatoire du commerce considère qu'il existe une alternative crédible à l'utilisation exclusive de la voiture. L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.*

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

*La localisation du projet le rend facilement accessible en voiture puisqu'à proximité immédiate de l'autoroute E42 ainsi que du ring de Charleroi.*

*L'accès au site à proprement parlé s'effectue via une servitude passage donnant sur la rue des Etats-Unis à Gosselies. L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que cette servitude de passage était suffisamment large pour que deux véhicules se croisent sans difficultés.*

*Le projet ne nécessitera vraisemblablement pas de travaux d'aménagement pour améliorer l'accessibilité au site.*

*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.*

*Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.*

## *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 le déménagement avec agrandissement d'un commerce de motor-homes à Charleroi. »*

Considérant que l'Observatoire a pris connaissance du dossier de recours ; qu'il a analysé avec attention les arguments avancés par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique ainsi que ceux avancés par le requérant ; que le projet n'a pas évolué depuis l'analyse en première instance ;

Considérant que l'Observatoire du commerce a également pris connaissance de l'avis du Collège communal de Charleroi ainsi que de l'intercommunale de développement économique Igretec ;

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

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur le déménagement avec agrandissement d'un commerce de motor-homes à Charleroi.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce