

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.327

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/COS015/PI/2018-0159

Réf. DGO4: Fo412/52015/PIC/2018.1

Le 18 juillet 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un Colruyt à Courcelles

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

Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste au déménagement d'un supermarché Colruyt à Courcelles.

Le supermarché de Courcelles « offre » aujourd'hui une surface commerciale nette de 877 m², ce qui n'est plus dans les normes d'un Colruyt. Dès lors, le demandeur souhaite déménager afin d'agrandir sa surface de vente. Le supermarché faisant l'objet de la présente demande disposerait alors d'une surface commerciale nette de 1.765 m², ce qui correspond aux standards actuels de l'enseigne.

Localisation : Rue de Trazegnies 154 à Courcelles

Situation au plan de secteur : zone d'habitat

Situation au SRDC :

Le projet entre dans la catégorie d'achats courants. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi en situation de suroffre pour les achats courants.

D'après le demandeur, le projet se localise dans la commune de Courcelles répertoriée comme un centre secondaire d'agglomération. Toutefois, le formulaire Logic indique que le projet est localisé hors nodule commercial.

Demandeur : Colim srl

Contexte de l'avis

| | |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Saisine</u> : | Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué |
| <u>Référence légale</u> : | Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales |
| <u>Date de réception du dossier</u> : | 11 juillet 2018 |
| <u>Échéance du délai de remise d'avis</u> : | 9 août 2018 |
| <u>Autorités compétentes</u> : | Collège communal de Courcelles |

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 alimentaire d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Courcelles transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 11 juillet 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 juillet 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ;

Considérant que le projet consiste au déménagement du Colruyt actuel de Courcelles vers la rue Trazegnies afin d'en augmenter sa surface commerciale nette ; que la surface commerciale nette du projet passera de 877 m² à 1.765 m² ;

Considérant que le projet se localise au sein de la commune de Courcelles ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi qui est en situation de suroffre pour les achats courants au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que le formulaire « Logic » renseigne que le projet est 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 de créer un supermarché Colruyt tel que prévu par le projet.

Il apprécie notamment que le demandeur ait clairement prévu le devenir du site actuellement exploité par Colruyt. L'Observatoire du commerce souligne également le fait que la politique sociale du supermarché est largement favorable aux emplois à temps plein ce qui s'avère rare dans le secteur du commerce de la distribution alimentaire.

En termes de mixité commerciale, l'Observatoire du commerce considère que la ville de Courcelles sera à terme très bien équipée en supermarchés.

Enfin, l'Observatoire du commerce apprécie que le projet participe à une amélioration de l'environnement urbain à Courcelles compte tenu de la nature de l'ancienne activité (grutier) et du fait que la rue de Trazegnies constitue l'axe commerçant de la commune.

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 au déménagement d'un supermarché Colruyt au sein de la commune de Courcelles. L'objectif de cette relocalisation est d'agrandir la surface commerciale nette du projet afin de passer de 877 m² à 1.765 m² en situation projetée.

L'implantation actuelle serait quant à elle réaménagée en supermarché de proximité du groupe Colruyt (OKay ou Bioplanet).

Dès lors, dans les faits, l'Observatoire du commerce considère qu'il ne s'agit pas d'un agrandissement d'un supermarché existant. Il conviendrait davantage d'envisager la création nette de 1.765 m² de surface alimentaire à Courcelles puisque le supermarché actuel restera actif.

L'audition du représentant du demandeur a permis de comprendre que la situation actuelle du supermarché Colruyt ne correspondait plus du tout aux standards du groupe. L'objectif du projet par cette relocalisation sera de proposer toute l'étendue des produits vendus par Colruyt dans un supermarché accueillant ses clients dans de bonnes conditions.

L'Observatoire du commerce considère que le chaland dans cette partie de l'agglomération de Charleroi bénéficiera d'une mixité commerciale renforcée dans le secteur de la distribution alimentaire. Il estime d'ailleurs, au vu de l'offre alimentaire projetée à Courcelles, que cette commune sera à terme très bien desservie dans ce domaine.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre ce sous-critère.

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

Le projet prend place à Courcelles au sein du bassin de consommation de Charleroi. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin de consommation est en situation de suroffre pour les achats courants.

Passé ce constat et partant du fait que le projet consiste à renforcer l'offre en achats courants, l'Observatoire du commerce s'interroge sur la pertinence de développer un supermarché Colruyt en plus de l'implantation actuelle qui serait transformée en Bioplanet ou OKay, le tout en présence de nombreux autres supermarchés concurrents.

L'audition des représentants du demandeur et de la commune a toutefois permis de comprendre que le projet répondait à une demande de la clientèle que ce soit pour le nouveau supermarché que pour le site actuel qui sera vraisemblablement davantage dédié à un commerce de proximité.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce constate que le projet permet de maintenir un approvisionnement de proximité pendant les travaux du nouveau supermarché.

A terme, les chalands de Courcelles bénéficieront d'une offre alimentaire variée et riche. Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que 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 s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. 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, la rue de Trazegnies est un axe commerçant et une pénétrante urbaine à Courcelles. Elle est essentiellement dédiée à l'activité commerciale de grande surface et aux activités économiques. Le projet sera donc compatible avec son voisinage.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce estime que le supermarché ne mettra pas à mal la destination principale de la zone d'habitat.

Pour rappel, le site visé par le projet était occupé par un grutier précédemment. Dès lors, par rapport à la situation initiale, l'Observatoire du commerce considère qu'un commerce alimentaire est davantage compatible avec la zone d'habitat qu'une activité plus lourde.

Bien qu'implanté en retrait de l'hypercentre de Courcelles, l'Observatoire du commerce estime que le supermarché projeté est complémentaire avec l'offre commerciale du centre-ville. Il estime que le projet doit être envisagé dans sa globalité : la présence d'un grand supermarché rue de Trazegnies et celle d'un supermarché de proximité à Courcelles.

Dans ces conditions, 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 magasin Colruyt projeté propose une offre commerciale dans les achats alimentaires. L'Observatoire du commerce considère que ce type d'offre commerciale a parfaitement sa place rue de Trazegnies qui constitue un axe commerçant regroupant quelques commerces de grandes surfaces dont certains dans le domaine de la distribution alimentaire. Cette rue constitue en outre une pénétrante urbaine et une

porte d'entrée vers Courcelles. Dans les faits, le projet participe à une amélioration de l'environnement urbain à Courcelles compte tenu de la nature de l'ancienne activité (grutier) sur le site.

Concernant l'actuel site exploité par Colruyt, force est de constater que le demandeur souhaite rénover le bâtiment pour le transformer en un supermarché de proximité dont la surface commerciale nette ne devrait pas augmenter. Le supermarché restera dans le giron du groupe Colruyt puisque d'enseigne OKay ou Bioplanet. Le projet ne devrait donc pas générer une friche commerciale.

Par ailleurs, l'audition de la représentante de la commune a permis de comprendre que le projet s'est largement construit en amont avec les autorités communales mais également régionales (au niveau de l'aménagement du territoire) afin que le supermarché s'insère le plus harmonieusement possible dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain à Courcelles.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En termes d'emploi, trente-cinq personnes sont actuellement occupées dans le supermarché Colruyt de Courcelles, dont vingt-huit à temps plein. Le déplacement avec extension permettrait de créer immédiatement quatre postes, dont trois à temps plein et quatre postes supplémentaires dans les quatre ans du déménagement.

De plus, le maintien de l'activité dans le bâtiment existant, réaffecté en petit supermarché de proximité sous l'enseigne du même Groupe OKay, devrait permettre de créer encore une dizaine d'emplois supplémentaires. Il s'agira, comme toujours au sein du Groupe Colruyt, d'une majorité d'emplois à temps plein qui seront exercés dans un bâtiment totalement remis à neuf.

D'une manière générale, l'Observatoire du commerce apprécie particulièrement le fait qu'une majorité d'emplois le soient à temps plein. Il relève que c'est assez rare dans le domaine de la distribution alimentaire.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

D'une manière générale, le personnel actuel continuera à exercer son métier pendant les travaux relatifs au déménagement. A terme, le personnel bénéficiera d'un bâtiment neuf avec des locaux sociaux plus agréables. Par ailleurs, les emplois créés devraient être stables dans un groupe en constante croissance.

Dans ces conditions, ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Au vu de la taille du projet et de sa localisation, l'Observatoire du commerce estime que les chalands s'y déplaceront essentiellement en voiture.

Toutefois, le supermarché sera accessible en transports en commun. En effet, plusieurs lignes des bus du TEC Charleroi parcourent logiquement la N584. L'arrêt de bus appelé « Acieries » se trouve à quelques

pas, à hauteur du supermarché ALDI. Cet arrêt est desservi par les lignes 43 et 61 qui relient Courcelles à Charleroi.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce devrait générer une mobilité qui ne sera pas nécessairement durable. Il constate toutefois que le projet s'implante à un endroit correctement desservi par les transports en commun.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est neutre vis-à-vis de ce sous-critère.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le supermarché est très facilement accessible par les milliers de consommateurs de son aire de marché. En effet, la rue de Trazegnies, soit la N584, est l'axe de traverse historique des entités de Courcelles, Trazegnies et Chapelle-lez-Herlaimont, entre l'autoroute E42 et le R3. C'est un axe très fréquenté par les très nombreux habitants de ces communes.

Le supermarché serait par ailleurs doté :

- ✓ pour les automobilistes, d'un parking de 142 emplacements à ciel ouvert ;
- ✓ dont 3 emplacements pour les personnes à mobilité réduite ;
- ✓ d'un emplacement particulier pour les vélos et les motos.

L'exploitation projetée ne devrait par conséquent causer aucune nuisance pour le voisinage en termes de fréquentation et de stationnement.

En concertation avec la DGO¹, l'accès au site sera fortement amélioré grâce à la mise en place d'un tourne-à-gauche et grâce au marquage de 2 pistes cyclables.

Dès lors et dans un contexte favorable à l'accessibilité automobile, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère dès lors 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 rencontrés et émet une évaluation globale positive du projet d'implantation d'un supermarché Colruyt.

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 l'implantation d'un supermarché Colruyt à Courcelles.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce