

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.336

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/CH1011/PI/PNI/GPR/2018-0079

Réf. DGO4: Fo412/52011/PIC/2018.7

Le 18 juillet 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à Couillet

Projet d'extension et de régularisation d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet prévoit la création d'un nouvel ensemble commercial avec extension de sa surface de vente, passant de 22.310 m² à 23.073 m², soit une augmentation nette totale de 763 m² nets à Couillet. Bien que des commerces soient déjà présents sur le site, il s'agit de la création d'un nouvel ensemble commercial au sens de Logic car il n'existe pas à ce jour de permis regroupant tous les commerces situés sur le site.

L'extension de la surface commerciale du site est demandée par la S.A. MS Textile. L'objectif de Ms Textile est de démolir les maisons voisines (en état insalubre) jusqu'au magasin Nostex compris afin de reconstruire un petit ensemble composé de deux cellules commerciales (Nostex et Medi-Market), d'une cellule Horeca de 255 m² (Point Chaud), d'une pépinière de bureaux de 200 m², et de onze appartements d'une surface totale de 836 m² ; auxquels viendraient s'ajouter 14 places de parking, le tout venant s'intégrer dans l'ensemble commercial déjà présent et composé de 27 cellules commerciales, 8 cellules de services et 4 cellules Horeca.

Localisation :

Route de Philippeville à Couillet, commune de Charleroi

Situation au plan de secteur :

zone d'habitat, zone de services et d'équipements communautaires et zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC :

Le projet entre dans les 3 catégories d'achats. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi en situation de suroffre pour les achats courants et de sous offre pour les achats semi-courants légers et lourds.

Le SRDC classe le nodule commercial de Couillet-Sud en nodule de proximité. Ce nodule est décrit comme : « espace commerçant de petite taille centré (ou recentré) sur une activité de proximité, localisé en milieu urbain dense à très dense, doté d'une accessibilité en transports en commun le plus souvent bonne et caractérisé par une dynamique relativement faible ».

Les recommandations générales prévues dans le SRDC pour ce type de nodule sont : « Pour conserver leur fonction fondamentale de proximité une intervention publique ciblée s'avère parfois nécessaire notamment en réalisant une investigation détaillée afin de dégager des pistes d'actions de maintien voire de relance de l'activité commerciale ».

De manière plus détaillée, le SRDC préconise, pour l'agglomération de Charleroi de : « construire une vision globale du développement commercial partagée par l'ensemble des communes de l'agglomération. Nécessiter 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). »

Demandeur : S.A. Ms Textile

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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

Date de réception du dossier : 25 juin 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 23 août 2018

Autorités compétentes : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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 ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Charleroi transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 25 juin 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 juillet 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été invité pour présenter le projet et le contexte dans lequel s'implante ; que la commune de Charleroi a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un ensemble commercial passant de 22.310 m² à 23.073 m², soit une augmentation nette totale de 763 m² nets ;

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

Considérant que le formulaire « Logic » renseigne que le projet est au sein du nodule commercial de Couillet-Sud, classé comme nodule de proximité ;

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 la régularisation de l'ensemble commercial et l'extension tels que prévus par le projet.

L'Observatoire du commerce remarque que les commerces existent déjà depuis de nombreuses années. Par ailleurs, le projet permet de restructurer adéquatement une partie de l'ensemble commercial et propose une mixité de fonction assez intéressante.

Le site du projet jouit également d'une bonne accessibilité multimodale.

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 essentiellement à étendre modérément un ensemble commercial existant depuis de nombreuses années à Couillet. Ainsi, il est prévu d'implanter en plus des nombreuses cellules existantes un magasin Nostex et un commerce Medi-Market.

D'une manière générale, l'Observatoire du commerce estime que cette extension n'aura qu'un impact limité sur la mixité commerciale du bassin de consommation de Charleroi. Le projet favorise malgré tout l'accès au marché à de nouveaux prestataires de service qui devraient favoriser le développement d'une offre commerciale plus variée.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'Observatoire du commerce constate que le projet s'implante au sein du bassin de consommation de Charleroi. Le Schéma Régional de Développement Commercial renseigne le bassin de consommation de Charleroi en situation de suroffre pour les achats courants et de sous offre pour les achats semi-courants légers et lourds.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce estime que l'extension projetée est très modeste. Elle ne devrait pas perturber l'équilibre actuellement présent dans cette partie de l'agglomération carolorégienne.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet est sans impact au niveau de ce sous-critère.

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, en zone de services et d'équipements communautaires et pour une petite partie en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. La législation en vigueur autorise une implantation commerciale en zone d'activité économique mixte.

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. L'Observatoire du commerce estime que l'ensemble commercial est compatible avec son voisinage et ne met pas à mal la destination principale de la zone à Couillet. En effet, le site est dédié depuis de nombreuses années au commerce de détail.

Pour la zone de services et d'équipements communautaires, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre qu'il allait introduire une demande de dérogation pour déroger au plan de secteur au niveau du volet urbanistique.

Dans les faits, le projet s'implante dans une partie du territoire de Couillet qui s'est progressivement vue dédiée au commerce. L'Observatoire du commerce constate par ailleurs qu'en plus de la fonction strictement commerciale, le projet prévoit également une cellule dédiée à l'Horeca, un espace de bureau ainsi que la construction d'onze appartements. Au final, le projet tend vers une mixité de fonctions assez intéressante le rendant de facto compatible avec son environnement urbain.

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*

Vu ce qui précède, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'implante adéquatement à Couillet et n'est pas en contradiction avec les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial.

Par ailleurs, le projet sollicité est repris dans un Schéma d'Orientation Local (SOL), l'ancien plan particulier d'aménagement (PPA) n° 5 dit Quartier du Moulin, adopté par l'arrêté ministériel du 15 novembre 1988. Le SOL précise les affectations du plan de secteur citées précédemment. Le projet est repris dans trois zones du SOL : la zone habitat fermé, la zone de cours et jardins et la zone d'artisanat et de commerce.

Plus particulièrement, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que l'extension projetée ne comportait pas d'offre commerciale dans l'équipement de la personne en vue d'être cohérent avec les orientations communales.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Actuellement l'ensemble commercial emploie 114 personnes à temps plein et 191 personnes à temps partiel. Les prévisions totales en termes d'emploi concernant le projet sont de 118 emplois à temps plein et de 197 emplois à temps partiel.

Au total, les commerces du projet emploieront donc 4 personnes supplémentaires à temps plein et six personnes supplémentaires à temps partiel, pour un total de 7 équivalents temps plein supplémentaires. Au total, l'ensemble commercial emploiera donc 315 personnes pour un total de 216 équivalents temps plein.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

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

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet étant situé à proximité de services (Alpha conseils, dentiste, One), d'une école d'hôtellerie, d'une crèche et de commerces (Kodak, Red Market, Q8, Carwash, Magasin de Nuit JMGE, Sud Chassis pro, etc.), ce dernier a bien pour vocation de répondre à des besoins locaux et favorise la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat présentes au sein du projet mais également aux alentours du site. De plus, l'équipement projeté comporte une pharmacie, commerce de proximité bénéfique pour la population locale.

L'accessibilité piétonne au site, depuis la route de Philippeville, est bonne en raison de deux larges trottoirs présents le long de l'axe et des nombreux passages pour piétons situés devant l'ensemble commercial.

Le site est très accessible en bus depuis l'arrêt « Couillet Ecoles » situé juste devant le projet et desservi par les lignes suivantes à hauteur de 103 bus par jour, dans chaque sens de circulation :

- ✓ 14 : Charleroi Sud-Bouffioulx-Gilly Gazomètre ;
- ✓ 19 : Gerpennes - Nalines – Charleroi ;
- ✓ 20 : Gerpennes - IMTR – Charleroi ;
- ✓ 451 : Charleroi - Philippeville – Couvin.

Dans ces conditions et par rapport à la situation actuelle, l'Observatoire du commerce estime que le projet contribue à une mobilité durable et considère que ce sous-critère est rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site prend place route de Philippeville, sur la nationale N5, à Charleroi, dans la localité de Couillet. La nationale N5 fait partie du réseau routier primaire belge et permet de relier Bruxelles à la frontière française en passant par Charleroi, Philippeville et Couvin. Le projet va donc pouvoir bénéficier du transit important sur cet axe et ainsi capter de la clientèle de passage, en complément de la clientèle locale.

Le site d'implantation du projet est facilement accessible :

- ✓ Par l'ouest, depuis Binche via la N90 ;
- ✓ Par l'est, depuis Auvelais via la N90 ;
- ✓ Par le sud, via la N5 et depuis Philippeville ;
- ✓ Par le nord depuis Nivelles via l'autoroute E420.

Le site bénéficie d'une excellente accessibilité en voiture étant situé le long d'une route nationale fréquentée, la N5. Le projet bénéficiera également d'une excellente visibilité le long de ce même axe. Ce dernier bénéficie également :

- ✓ D'un environnement commercial existant ;
- ✓ D'un parking automobile de 693 places (dont 20 PMR) ;
- ✓ D'un accès piéton aisé pour les habitants locaux ;
- ✓ D'un arrêt de bus situé juste devant le site.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère 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.

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 régularisation et l'extension d'un ensemble commercial à Charleroi.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce