

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.357
Réf. DGO6 : DIC/CH1011/PI/AMK/2018-0132
Réf. DGO4 : Fo412/52011/PIC/2018-10
Réf. DGO3 : D3400/52011/RDGPED/2018/29/GP/em-PE
Réf. Commune : PI/2018/0005
SH/CRi
Le 22 août 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un établissement de commerce de détail impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Charleroi

Brève description du projet

Projet: création d'un ensemble commercial induit par la construction d'une surface commerciale, pour une surface nette totale de 3.893 m² et, plus spécifiquement,

- la construction d'un point de vente Hubo, d'une SCN de 2.697 m² (1.885 m² nets en intérieur et 812 m² nets en extérieur) ;
- la rénovation des façades de la cellule commerciale désormais vide, anciennement occupée par l'enseigne Match, et vouée à être potentiellement réinvestie par un supermarché d'une surface de vente nette de 1.196 m² (couverte par PSE en 2002) ;
- la modification du parking.

Localisation : Grand'rue, 1 6000 Charleroi (Province de Hainaut)

Situation au plan de secteur : zone d'habitat

Situation au SRDC : agglomération de Charleroi, nodule commercial de Ville 2 (nodule spécialisé en semi-courant léger). Le projet prévoit des achats semi-courants lourds. Il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi qui présente une situation de sous offre.

Demandeur : Bricogem S.A.

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire technique et fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 91, al. 3, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 12 juillet 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 9 septembre 2018

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire technique 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 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 l'implantation d'un nouveau commerce impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 12 juillet 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 août 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Charleroi y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à implanter un magasin de bricolage (Hubo) d'une SCN de 2.697 m² ; que le site comprend un bâtiment qui était occupé par un magasin Match pour une SCN de 1.196 m² ; qu'un supermarché alimentaire est pressenti pour occuper les lieux, ce qui ne nécessite pas de permis d'implantation commerciale (pas de modification importante de la nature des activités de commerce de détail) ; que l'implantation du magasin Hubo implique la création d'un ensemble commercial d'une SCN totale de 3.893 m² ;

Considérant que des achats de type semi-courants lourd sont envisagés dans le cadre de la demande ; que la commune de Charleroi se situe dans le bassin de consommation de Charleroi au SRDC ; que ledit SRDC y indique une situation de sous offre pour ce type d'achats ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Charleroi au SRDC, lequel met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

Forces	Faiblesses
<p>Maintien d'un poids commercial global important en lien avec un marché non négligeable</p> <p>Existence de deux nodules performants et attractifs : Ville 2 et City Nord</p> <p>Maintien de nodules de proximité au cœur des pôles secondaires en lien avec la structure multipolaire de l'agglomération</p>	<p>Répartition déséquilibrée de l'offre sans vision globale du développement commercial</p> <p>Centre principal en déclin marqué tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif</p> <p>Centres secondaires dégradés et marqués par des taux de vacance parmi les plus élevés de Wallonie</p>

Considérant que le SRDC reprend également des recommandations détaillées pour l'agglomération de Charleroi :

- « *Construire une vision globale du développement commercial partagée par l'ensemble des communes de l'agglomération ;*
- *Nécessité 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) »*

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial de Ville 2, lequel est classé en tant que nodule spécialisé en équipement semi-courant léger ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Espace commerçant planifié spécialisé dans l'équipement semi-courant léger, doté d'une accessibilité en transport en commun très variable (d'excellente à mauvaise), caractérisé par une dynamique très forte → Le plus souvent concurrentiel des centres traditionnels	<p>Éviter ce type de développement en dehors des agglomérations</p> <p>Au sein des agglomérations, format et localisation de ce type d'équipement à calibrer, au cas par cas, en fonction du potentiel</p> <p>Garantir le développement de ce type de nodule en complémentarité avec celui du centre principal d'agglomération</p> <p>Favoriser l'accessibilité en transport en commun de ce type de nodule</p>

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que la commune dispose d'un document établissant la stratégie de développement commercial qu'elle entend mener ;

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 ; 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

Le projet vise à implanter un magasin de bricolage Hubo d'une SCN de 2.697 m². Sur le site concerné par la demande, il y a un bâtiment qui était anciennement occupé par un Match (SCN de 1.196 m² couverte par un permis socio-économique). Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition qu'une grande surface alimentaire est pressentie pour occuper cet immeuble, ce qui ne nécessite pas de permis d'implantation commerciale. Ainsi, le projet implique la création d'un ensemble commercial (magasin de bricolage et surface alimentaire) d'une SCN totale de 3.893 m². Le site comprend encore un bâtiment qui est à l'abandon et qui était préalablement occupé par un Cash Converter.

Le projet se localise Grand'rue 1 à Charleroi, dans un contexte urbain, à proximité de commerces, d'équipements, de services et de résidences. Selon l'Observatoire de commerce, le site est très bien situé pour y développer du commerce. Cependant, en l'espèce, l'Observatoire estime que l'implantation du magasin Hubo n'a pas fait l'objet d'une réflexion d'ensemble (intégration du projet dans son environnement). Le bâtiment est implanté en arrière zone, au mépris de la qualité de vie des habitants du quartier (absence de zone de tampon à l'arrière du magasin). Par ailleurs, le nouveau commerce est censé former un ensemble commercial avec l'ancien Match. L'Observatoire du commerce constate qu'il s'agit plutôt d'ériger un bâtiment sans envisager d'autres alternatives qui soient plus respectueuses du point de vue de l'utilisation rationnelle de la ressource territoriale (reconfiguration des bâtiments en tenant notamment compte de l'ancien Cash Converter ou, à tout le moins, prise en considération de l'interaction entre les bâtiments). Au surplus, le magasin envisagé ne présente pas de connexion directe avec la voirie, ce qui n'est pas optimal.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce, s'il est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un commerce à l'endroit concerné, considère que la manière dont le projet est conçu n'est pas adéquate.

Note de minorité :

Deux membres sont favorables au projet tel que présenté même s'il comporte des lacunes en termes de conception.

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

Par rapport à ce sous-critère, l'Observatoire du commerce se réfère aux arguments développés par le demandeur dans le dossier de demande de permis (volet commercial, pp. 29 et 30) et qu'il estime pertinents. Le site lui-même présente une mixité commerciale (alimentaire – semi-courant lourd). L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi du SRDC, lequel y indique une situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds. Par ailleurs, le projet a été intégré dans le nodule de Ville 2 qui est repris en tant que nodule spécialisé en semi-courant léger de par la présence du shopping center de Ville 2. Il est cependant localisé en dehors du centre-ville de Charleroi mais il en est tout proche et il s'inscrit dans un tissu urbain. L'Observatoire du commerce estime qu'il est pertinent de prévoir du semi-courant lourd à cet endroit, ce qui permet aux clients de ne pas sortir de la ville pour

faire leur achats en bricolage et donc, d'avoir une offre de proximité. Cette dernière est d'ailleurs complémentaire à celle du shopping center de Ville 2 (semi-courant léger). Cette configuration de l'offre permet, selon l'Observatoire, d'éviter la fuite du pouvoir d'achat vers des pôles périphériques (propices à l'implantation d'équipement lourd).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité et que, partant, il respecte ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet est situé dans un environnement urbanisé, qui présente une multitude de fonctions (commerces, résidence, équipements et services communautaires). La fonction commerciale est présente sur le site (ancien Match avec projet d'implantation d'une autre enseigne spécialisée dans l'alimentaire).

L'Observatoire du commerce 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 s'insère dans un environnement commercial bâti. Deux immeubles sont existants à proximité immédiate : l'ancien Match (qui fait partie du projet) et un bâtiment qui était auparavant occupé par un magasin Cash Converter (hors projet). Il ressort de l'audition que le demandeur n'a pas pu acquérir le bâtiment abandonné mais uniquement le parking qui y était attenant. Il en résulte que le projet envisage la construction d'un nouveau magasin coincé entre l'ancien Match et à l'arrière de l'ancien Cash Converter sans qu'il y ait eu de réflexion globale par rapport à l'organisation du site.

L'Observatoire du commerce estime que l'implantation proposée ne constitue pas un modèle de gestion parcimonieuse du sol et de durabilité. Il n'y aucune complémentarité entre les bâtiments existants et, au contraire, un nouvel immeuble est prévu avec maintien d'un chancre, ce qui n'est pas cohérent. Le projet pourrait constituer en effet une opportunité pour assainir le site.

L'Observatoire relève par ailleurs l'implantation en retrait par rapport à la voirie et à proximité immédiate des habitations. Il n'y a pas de zone tampon envisagée entre le magasin projeté et les habitations. Or, il ressort de l'audition que les livraisons s'effectueront par l'arrière du magasin. Par ailleurs, la connexion à la voirie n'est pas optimale alors qu'il s'agit d'une donnée essentielle pour un bâtiment commercial. L'Observatoire s'interroge également par rapport au parking en lien avec une réaffectation éventuelle du bâtiment vétuste inoccupé (ex Cash Converter).

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère n'est pas respecté.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le magasin Hubo emploiera 15 personnes à temps plein et qu'il y aura 30 emplois exercés à temps partiel. Il n'y a pas de données par rapport au futur commerce alimentaire qui prendra la place de l'ancien Match.

Quoi qu'il en soit, il y aura création nette d'emplois sur le site avec le magasin Hubo, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif reprend des clauses types descriptives qui ne permettent pas à l'Observatoire d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet se situe dans un contexte urbain marqué par la présence, notamment d'une fonction d'habitat. Le dossier administratif met en évidence les modes de transports qui permettent d'accéder au site (voiture, transports en communs, mode doux de déplacement) lesquels sont diversifiés (cf. pp. 46 et suivantes de la demande de permis, volet commercial).

L'Observatoire estime que le projet respecte ce sous-critère.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site est facilement accessible en voiture et par les modes de transports alternatifs à l'automobile ainsi que cela a été mentionné ci-dessus. Le projet se situe dans un environnement urbanisé avec des infrastructures routières existantes. Un parking de 207 places est prévu. Ainsi, en l'état ce sous-critère n'est pas compromis. Cependant, le stationnement pourrait constituer un problème à plus long terme. Il ressort en effet de l'audition que le demandeur a acheté le parking qui est attenant au bâtiment qui était occupé par le Cash Converter. L'Observatoire estime que cet élément entraîne une insécurité par rapport au développement du site. Il se demande si cela hypothéquera la réhabilitation du bâtiment précité, auquel cas le chancre pourrait être maintenu à plus long terme. Par contre en cas de réoccupation, il y aura sans nul doute un problème de stationnement, ce bâtiment ne disposant plus de parking.

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 la grande majorité de ceux-ci. Cependant, l'Observatoire du commerce a mis en évidence des lacunes importantes du projet par rapport au respect du critère de protection de l'environnement urbain (absence de réflexion globale, projet non durable et gourmand en territoire, maintien d'une friche, manque de complémentarité entre les bâtiments, impact sur la qualité de vie des riverains). Il conclut que le non respect du critère de protection de l'environnement urbain justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande. Il émet par conséquent une évaluation globale négative du projet au regard de ceux-ci.

Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire du commerce constatent également les faiblesses du projet par rapport au critère de protection de l'environnement urbain. Ils estiment cependant que ce non respect n'est pas suffisant pour entraîner un refus. En effet, un critère insatisfaisant peut être compensé par des critères satisfaisants. Ils émettent par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'implantation du magasin à l'endroit concerné mais pas sous la forme proposée (non respect du critère de protection de l'environnement urbain). Il a également émis une évaluation globale négative 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 défavorable** en ce qui concerne la construction d'un magasin Hubo impliquant la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Charleroi.

Note de minorité :

Deux membres de l'Observatoire du commerce sont favorables sur l'opportunité générale du projet. Ils ont conclu à une évaluation globale positive du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Ils sont donc favorables au projet.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce