

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.439

SH/CRi

Réf. DGO6 : DIC/CHI011/PI/2018-0205

Réf. DGO4 : Fo412/52011/PIC/2018.11

Le 17 octobre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la transformation d'un bâtiment existant avec implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Charleroi

Breve description du projet

Projet : changement d'affectation actuelle d'une salle de spectacle vers une destination commerciale d'une SCN de 1.831 m² répartis sur 3 niveaux. Des produits semi-courants légers sont envisagés (équipement de loisirs, tels que librairie, papeterie, culture, multimédia, DVD, photo, vidéo,).

Localisation : Rue de Marchienne, 31 6000 Charleroi (Province de Hainaut)

Situation au plan de secteur : zone d'habitat

Situation au SRDC : le projet est situé dans l'agglomération de Charleroi et dans le nodule de Charleroi-Centre (centre principal d'agglomération). Il prévoit des achats semi-courants légers et se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour ce type d'achats (sous offre).

Demandeur : Hollim S.A.

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales

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

Date de réception du dossier : 4 octobre 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 2 novembre 2018

Autorité compétente : Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales (projet dans un périmètre de remembrement urbain)

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 commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 4 octobre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 17 octobre 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de trois représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Charleroi y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à transformer une ancienne salle de spectacle en vue d'y établir un commerce d'une SCN de 1.831 m² ;

Considérant que des achats de type semi-courants légers sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, selon le SRDC, le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi lequel présente une situation de sous offre pour ce type d'achats ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Charleroi au SRDC ; que ce dernier 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 Charleroi-Centre au SRDC lequel est classé en tant que centre principal d'agglomération ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Centre commerçant traditionnel généraliste de grande taille, localisé en milieu urbain très dense, doté d'une excellente accessibilité en transport en commun, composé d'un hypercentre dynamique et d'espaces péricentraux marginalisés → Le plus souvent moteur de l'agglomération commerciale	<p>Conserver voire relancer leur rôle de moteur commercial en Wallonie en favorisant leur attractivité régionale voire supra régionale</p> <p>Favoriser voire activer les actions immobilières permettant à ce type de nodule de rester concurrentiel à l'échelle suprarégionale</p> <p>Favoriser les implantations d'équipement semi-courant léger tout en conservant leur caractère mixte</p> <p>Travailler de manière spécifique sur les espaces marginalisés</p>

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

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 transformer une ancienne salle de spectacle en un commerce proposant des articles de loisirs (librairie, papeterie, multimédia, CD/DVD, petit électroménagers, etc.) sur une SCN totale de 1.831 m². Il s'insère dans le centre urbain de Charleroi, à proximité immédiate du complexe commercial de Rive Gauche.

Le bâtiment concerné par la demande présente des caractéristiques particulières qui rendent complexe un développement (fonction, typologie). L'Observatoire estime que la solution apportée par le demandeur est adéquate (reconversion d'une salle de spectacle en un commerce axé sur l'équipement de loisir avec maintien de l'aspect architectural). Par ailleurs, le projet est idéalement localisé en centre urbain et répond au prescrit du SRDC (recommandation pour l'agglomération ainsi que pour le nodule). Bien que l'Observatoire regrette de ne pas savoir précisément quelle enseigne s'implantera dans le

bâtiment, il ressort de l'audition qu'il s'agit d'une grande chaîne qui n'est pas encore présente à Charleroi. Enfin, il ressort du dossier administratif que l'équipement de loisir n'est pas représenté dans le complexe commercial de Rive Gauche.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est opportun à l'endroit concerné.

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

Il ressort de l'audition que l'assortiment proposé (équipement de loisir relevant des achats semi-courants légers) n'est pas présent dans le complexe commercial de Rive Gauche qui est tout proche, ce dernier étant plutôt orienté sur les secteurs de la mode, des cadeaux et accessoires, de la beauté et de la santé et très peu sur celui du loisir et du multimédia. Il ressort également de l'audition que l'enseigne pressentie pour occuper les lieux appartient à une grande chaîne qui n'est pas encore implantée à Charleroi.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous critère est respecté.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet prévoit des achats semi-courants légers à Charleroi. Le SRDC indique une situation de sous offre pour ce type d'achat dans le bassin de consommation. L'Observatoire souligne le fait que les demandeurs ont indiqué lors de l'audition que le segment d'achats est très spécifique. En outre, le bassin de consommation de Charleroi est très étendu. Le projet s'insère en plein cœur urbain de la commune et dans une zone très densément peuplée. Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que le porteur du projet est également celui qui a développé le centre commercial Rive Gauche ce qui implique une vision de l'occupation de l'espace globale (offre complémentaire par rapport aux projets développés à proximité). Cette globalité dans le cadre de l'élaboration du projet est confortée par le fait que le bien se situe dans un périmètre de remembrement urbain.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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 centre urbain qui comprend de l'habitat, des services, des activités économiques et du commerce. Le magasin sera implanté dans un bâtiment qui présente une forte identité fonctionnelle (ancienne salle de spectacle) et architecturale. Ainsi, le développement d'un commerce axé sur le loisir constitue une réponse adéquate pour réhabiliter ce bâtiment tout en conservant ses caractéristiques. L'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas de nature à entraîner une rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines compte tenu notamment de sa localisation et de sa typologie. Ce sous-critère est donc respecté.

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

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur, ce qui est logique compte tenu de sa localisation en plein cœur de la ville basse de Charleroi.

En outre, il se situe dans l'agglomération de Charleroi au SRDC ainsi que dans le nodule de Charleroi-Centre, lequel est repris en tant que centre principal d'agglomération. Selon l'Observatoire du commerce, le projet répond à la recommandation du SRDC (pour l'agglomération) qui indique qu'il convient d'investir massivement le centre principal en vue de relancer une dynamique commerciale à l'échelle de l'agglomération. C'est ce qui a été réalisé dans le cadre du développement de Rive Gauche et qui est complété par le projet (même développeur, périmètre de remembrement urbain). En outre, l'Observatoire estime que les recommandations relatives au nodule sont également rencontrées. Le projet, complémentairement aux développements récents réalisés dans la ville basse, participe à la relance du rôle moteur du centre et du nodule. Il concerne une intervention sur un espace marginalisé (ancienne salle de spectacle) et favorise l'implantation de semi-courant léger dans un segment d'achat spécifique.

L'Observatoire met en évidence le fait que le bien est repris dans un périmètre de remembrement urbain ainsi que dans un périmètre de rénovation urbaine. Ces éléments montrent que la volonté de la ville de Charleroi est de requalifier cette zone. Le projet s'inscrit dans cette dynamique puisqu'il s'agit de redonner vie à un bâtiment vétuste mais de caractère. Les solutions en termes de reconversion du site ne sont pas aisées compte tenu de la fonction originelle du bâtiment, de sa typologie et de son aspect architectural. L'Observatoire du commerce estime que le programme proposé constitue une réponse adéquate face à cette situation.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que *« le projet prévoit la création de 28 emplois à temps-plein et 14 à temps-partiel (soit 42 personnes en tout), accessibles à une population ne requérant pas nécessairement des compétences pointues. Ces emplois seront créés suite à l'ouverture du projet au public. Il ne s'agirait donc pas d'une relocalisation de personnes occupés au sein d'un magasin existant et destiné à fermer pour être déplacées au sein du projet »*.

Cette situation implique, selon l'Observatoire du commerce, que ce sous-critère est respecté puisqu'il aura clairement création nette d'emploi. Il ressort en effet de l'audition que le projet vise une implantation nouvelle d'un magasin d'une chaîne qui n'est pas encore présente à Charleroi (pas de déménagement ni de transfert).

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif mentionne que *« a priori, ces emplois seraient exercés sous la commission paritaire 311 (employés des grandes entreprises de vente au détail) qui garantit le respect des conditions de travail et des barèmes. (...) Les surfaces réservées au personnel (locaux sociaux, sanitaires, vestiaires,...) sont suffisamment vastes, tandis que les installations et équipements mis à la disposition du personnel seront de facto complets et modernes. Enfin, il va sans dire que le bâtiment répondra à toutes les prescriptions incendie et sécurité, tant d'ailleurs pour la protection des travailleurs que pour celle des clients »*. L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet est situé au centre de Charleroi, dans un tissu bâti densément peuplé et à proximité de la Ngo qui permet de rejoindre le réseau autoroutier (E420 puis E42). Tous les modes de déplacement usuels sont privilégiés dans les environs immédiats du projet (rues piétonnes, présence de parking à proximité du projet, arrêts de bus, stations de métro, proximité de la gare).

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que « *le projet n'est qu'un maillon d'une vision beaucoup plus vaste de redéveloppement de la Ville Basse de Charleroi (cf. périmètre de remembrement urbain dans lequel il s'inscrit). Ce redéveloppement beaucoup plus vaste n'est pas terminé, mais l'essentiel a été réalisé ou est en passe de l'être (p.ex. la Petite Ceinture), dont la majorité des infrastructures, notamment celles liées à la mobilité locale et supra-locale. Le projet en lui-même ne va donc plus nécessiter d'investissements spécifiques à charge de la collectivité. Les seuls investissements qui seront encore réalisés seront entièrement à la charge du promoteur, en vue de transformer et rénover le bâtiment existant, et à celle de l'enseigne projetée afin d'aménager les lieux en fonction de ses besoins* ». L'Observatoire du commerce estime que cette argumentation est convaincante et pertinente.

Enfin, la configuration des lieux rend difficile la création d'un parking spécifique pour le magasin concerné par la demande. Cependant, le projet se situe en plein centre urbain, lequel comporte des parkings publics. Par ailleurs, il est situé à quelques dizaines de mètres de Rive Gauche, centre commercial qui dispose d'un parking de 900 places.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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 les respecte. Il émet 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. Il a également émis une évaluation globale positive 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 favorable** en ce qui concerne la transformation d'un bâtiment existant et l'implantation d'un commerce (équipement de loisir) d'une SCN inférieure à 2.500 m².



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce