

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.465

JH

Réf. DGO6 : DIC/CONo14/PI/2018-0181

Réf. DGO4 : 4/PIC/2018/13

Réf. DGO3 : D3100/93014/RGPED/2018/5/DVA/sl-PU N°40056 au DPA

Le 6 novembre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial à Couvin

Projet de création nouvelle d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet objet de la présente demande de permis d'implantation commerciale, composante d'une demande de permis intégré, consiste en l'implantation d'un parc commercial « La Couvinoise », à Couvin, face à la gare SNCB, Route Charlemagne, 7.

Le « terrain » sur lequel s'implante le projet est globalement à l'état de friche « industrielle ». Celle-ci sera assainie et les immeubles démolis afin de permettre la construction de l'ensemble commercial. Il sera composé de 23 modules commerciaux pour 10.670 m² de surfaces nettes accessible au public. Apparemment, il a été demandé de d'ajouter une extension à la zone d'analyse PIC à savoir près de 3.911 m² nets composés de Trafic, Bel&Bo, Wibra et Dema. Cet ajout porterait donc le projet à une surface commerciale nette totale de 14.581 m².

Un parking 468 places dont 384 emplacements dédiés aux commerces et partagé avec la gare SNCB immédiatement voisine, sera construit.

Le projet prévoit également l'intégration d'une nouvelle gare de bus et la création d'une voirie publique.

Situé en entrée immédiate de la ville, le projet permettra l'élimination d'un chancre urbain et la mise en place d'une nouvelle dynamique économique et commerciale dans la commune.

Localisation : Route Charlemagne 7 à Couvin

Situation au plan de secteur : Essentiellement en zone d'activité économique industrielle, de manière restreinte en zone de dépendances d'extraction, en zone forestière et en zone d'aménagement communal concerté

Situation au SRDC :

D'après le formulaire Logic, le projet entre dans les 3 catégories d'achats. Il se situe dans le bassin de consommation de :

- ✓ Couvin pour les achats courants → forte suroffre ;
- ✓ Charleroi pour les achats semi-courants légers → sous offre ;
- ✓ Chimay-Couvain pour les achats semi-courants lourds → suroffre

D'après le formulaire « Logic », le projet se localise dans le nodule commercial de « Try-Chalons » classé comme un nodule de soutien de (très) petite ville.

Demandeur : Sahama sprl

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	19 septembre 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	17 novembre 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique

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 la création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Couvin transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 19 septembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 novembre 2018 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur et de la commune de Couvin ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel le projet s'implante ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un ensemble commercial de 14.581 m² nets ; qu'est déjà repris dans cette superficie 3.911 m² de commerces existants ; que le projet est à proximité immédiate du centre-ville et est voisin direct de la gare SNCB ; que le mix commercial n'est pas encore connu ; que le projet prévoit par ailleurs l'intégration d'une nouvelle gare de bus et la création d'une voirie publique ; qu'il s'implante à la place d'un chancre urbain ;

Considérant que le projet se localise à Couvin ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Couvin au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats courants ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation de forte suroffre pour ces achats ; que le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi au Schéma Régional de Développement

Commercial pour les achats courants ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation de sous offre pour ces achats ; que le projet se situe dans le bassin de consommation de Chimay-Couvin 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 de suroffre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet au sein du nodule commercial de « Try-Chalons » répertorié par le SRDC comme étant un nodule de soutien de (très) petite ville ;

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

Le projet vise à requalifier une friche industrielle en porte d'entrée de la ville de Couvin en y développant un ensemble commercial. L'Observatoire du commerce comprend l'objectif poursuivi par le demandeur et les autorités communales souhaitant redynamiser la commune au travers de ce projet et en complément aux différentes initiatives entamées en matière de développement touristique. L'Observatoire apprécie particulièrement le caractère multimodal du projet. Celui-ci jouxte en effet directement la gare SNCB de Couvin et le demandeur y prévoit l'intégration d'une nouvelle gare de bus.

Toutefois, l'Observatoire du commerce regrette que le projet ne soit pas plus précis quant au mix commercial qui sera développé au sein de cet ensemble commercial de plus de 10.000 m² nets. L'Observatoire du commerce est convaincu que ce complexe a pour vocation de rayonner au-delà des frontières communales. Toutefois, il estime que, si l'offre commerciale est identique à ce qui se fait déjà ailleurs, le chaland de l'Entre-Sambre-et-Meuse ne fera pas le crochet jusqu'au nouveau centre et dès lors ne se rendra pas dans le centre de Couvin. Cette analyse s'avère encore plus pertinente depuis que le contournement de Couvin est presque achevé.

L'Observatoire du commerce recommande dès lors que le mix commercial du projet propose une partie de son offre en adéquation avec le redéploiement actuellement voulu par les autorités communales : le tourisme et les loisirs.

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 la création d'un ensemble commercial en lieu et place d'un chancre industriel à Couvin.

En termes de mixité commerciale, il ressort de l'audition des représentants du demandeur et des autorités communales que le projet viendra renforcer une offre qui périclité en centre-ville. Ainsi, à l'échelle de la commune, le projet favorisera l'accès à de nouveaux prestataires de services qui aideront

au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achat. L'Observatoire du commerce estime toutefois que l'ampleur du projet est telle qu'il rayonnera au-delà des frontières communales.

Ainsi, à l'échelle de la région de l'Entre-Sambre-et-Meuse, l'Observatoire du commerce considère que le mix commercial du projet doit absolument se différencier de ce qui existe déjà par ailleurs au risque que les chalands de cette partie du territoire ne fassent que contourner Couvin comme cela est devenu récemment possible.

L'Observatoire du commerce recommande à cet égard que le mix commercial du projet propose une partie de son offre en adéquation avec le redéploiement actuellement voulu par les autorités communales, à savoir le tourisme et les loisirs.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mixité commerciale de la commune et ses alentours à condition que le mix commercial du projet soit précisé et comporte une part relative de son offre commerciale dédiée aux activités en lien avec les loisirs et le tourisme. Moyennant le respect de cette condition, ce sous-critère est rencontré.

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

L'audition des représentants du demandeur et des autorités communales a permis de comprendre que le commerce du centre-ville à Couvin manquait de dynamisme. Par ailleurs, l'offre en achats semi-courants légers s'avère particulièrement faible si bien que nombre de Couvinois se déplacent à plus de 10 kilomètres de la ville pour effectuer leurs achats.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet vient répondre à une situation de sous offre locale clairement identifiée. Dans ces conditions, le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. 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 essentiellement en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur. L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que diverses dérogations étaient sollicitées et motivées dans le dossier « urbanistique » du projet afin de déroger au plan de secteur.

Dans les faits, le projet s'implante sur le site d'anciennes activités économiques lourdes qui ont périclité ces dernières décennies. Ce chancre en entrée de ville constitue une moins-value indéniable à l'heure actuelle pour toute personne souhaitant découvrir Couvin et ses villages avoisinants. Le projet viendra ainsi réhabiliter une friche industrielle qui devrait nettement améliorer la qualité visuelle au nord de la ville.

En termes de mixité fonctionnelle, l'Observatoire du commerce note que le projet jouxte la gare SNCB de Couvin et intègre une nouvelle gare de bus. Il se localise par ailleurs à 350 mètres du centre-ville et l'ensemble de ses fonctions (logement, horeca, petits commerces, services...).

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'engendrera pas de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines et considère donc 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*

Tel qu'écrit ci-dessus, l'Observatoire du commerce souligne que le projet s'implante adéquatement à Couvin.

L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que 2 commerces existants déménageront vers le complexe : Broze et Carrefour Market. L'impact pour le centre-ville pourrait s'avérer particulièrement significatif pour le centre-ville. Toutefois, l'Observatoire du commerce apprécie que la cellule délaissée par Carrefour Market devienne un Carrefour Express et le reste du bâtiment pourrait être reconverti en hôtel. A cet égard, l'Observatoire du commerce est rassuré.

L'audition des représentants des autorités communales a permis de comprendre que le projet avait pour objectif d'insuffler une nouvelle dynamique à Couvin en soignant une des portes d'entrée de la ville. L'Observatoire souscrit à cette volonté.

Depuis plusieurs années, les autorités communales ont entamé un chantier de développement de l'offre touristique et de loisirs à Couvin et ses environs. Il semble en effet que cette commune présente des atouts indéniables pour se redévelopper via ces thématiques suite à la fermeture des différents sites industriels.

Ainsi, les autorités communales estiment que le projet va dans ce sens puisque réhabilitant une friche industrielle en entrée de ville. Ils considèrent d'ailleurs que l'offre commerciale pourrait attirer les chalands de l'Entre-Sambre-et-Meuse à Couvin.

L'Observatoire du commerce recommande vivement que le projet soit plus ambitieux à ce niveau. Il craint en effet que les chalands n'effectuent pas le crochet vers Couvin si le mix commercial du projet ne propose pas une partie de son offre en adéquation avec le redéploiement actuellement voulu par les autorités communales, à savoir le tourisme et les loisirs. Cette analyse s'avère encore plus pertinente depuis que le contournement de Couvin est presque achevé.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce comprend les objectifs poursuivis par le demandeur et les autorités communales mais considère que le projet en l'état ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Couvin. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

L'Observatoire du commerce considérerait que le projet s'insère harmonieusement à Couvin à condition que le mix commercial du projet soit précisé et comporte une part relative de son offre commerciale dédiée aux activités en lien avec les loisirs et le tourisme. Moyennant le respect de cette condition, ce sous-critère serait rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permet la création d'environ 130 emplois dont un peu plus d'un tiers à temps partiels. Il ressort de l'audition du représentant du demandeur qu'environ 40 emplois seront des transferts depuis les commerces Carrefour Market et Broze qui déménageront vers le complexe. Au final, la création nette d'emplois sera donc de l'ordre d'une nonantaine d'emplois.

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 remarques particulières par rapport à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

L'Observatoire du commerce considère que le projet est très favorable à l'intégration d'une mobilité durable. En effet, comme déjà écrit ci-dessus, le projet jouxte directement la gare SNCB de Couvin (terminus) et intègre une nouvelle gare de bus (pour un montant de 1.2 millions d'euros à charge du demandeur). Les conditions sont dès lors réunies pour proposer une multimodalité d'accès au complexe commercial.

De plus, les réflexions « post-contournement » dans la commune de Couvin viennent d'être engagées notamment au travers d'une mise à jour du plan communal de mobilité, afin de réfléchir aux pistes de réaménagement de la Route Charlemagne et de la traversée du centre de Couvin (Boulevard « urbain »...). Les bureaux d'étude chargés de cette analyse intègrent d'ailleurs le futur parc commercial dans leurs réflexions afin de « penser » une liaison aisée avec le centre-ville.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise le développement d'une mobilité durable. Ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le site du projet bénéficie d'une bonne accessibilité en bordure de la N5 et la N99. La N5 permet de relier Charleroi à la France alors que la N99 relie Chimay à la N40 en bordure de la frontière française.

Le projet prévoit un parking 468 places dont 384 emplacements dédiés aux commerces et partagé avec la gare SNCB immédiatement voisine. Il ressort de l'audition des autorités communales qu'une partie du parking sera également partagée avec les chalands voulant se déplacer au centre-ville à pied depuis le site du projet.

Ne nécessitant pas de charges spécifiques pour la collectivité, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est bonne et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

Au regard de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que les critères de délivrance « Politique sociale » et « Contribution à une mobilité durable » sont rencontrés.

En ce qui concerne les critères « Protection du consommateur » et « Protection de l'environnement urbain », l'Observatoire du commerce est mitigé estimant que le projet n'est pas abouti en termes de mixité commerciale. Il estime que l'offre commerciale du projet doit se démarquer et être complémentaire avec les orientations communales en matière de développement touristique et de loisirs.

Au final, l'Observatoire du commerce émet une évaluation globale du projet positive à la condition expresse que la mixité commerciale du projet soit davantage précisée et qu'une partie significative de son offre soit en adéquation avec le redéploiement actuellement voulu par les autorités communales, à savoir le tourisme et le loisir.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable conditionnel** sur la création d'un ensemble commercial à Couvin.

La condition est la suivante : la mixité commerciale du projet doit être précisée et une partie significative de son offre doit être en adéquation avec le redéploiement actuellement voulu par les autorités communales, à savoir le tourisme et le loisir.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce