

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.522

SH/cri

Réf. DGO6 : DIC/CH1011/PI/2018-0220

Réf. DGO4 : Fo412/52011/PIC/2018.12/FD

Réf. DGO3 : D3400/52011/RGPED/2018/64/XS/em-PU

Réf. Commune : P.ENV/SA/CH/PI/2018/0011

Le 5 décembre 2018

## **Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation de deux commerces d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Charleroi**

### **Projet mixte impliquant la démolition de plusieurs bâtiments afin d'ériger un hôtel, une résidence confort, de l'horeca, des logements et des commerces**

#### **Brève description du projet**

---

Projet : réalisation d'un projet mixte intégrant des logements, une « résidence de confort », un hôtel, un parking souterrain, de l'horeca et un espace rez-de-chaussée pouvant accueillir des commerces. Il s'agira de démolir plusieurs bâtiments afin de réaliser le projet qui se situe en vis-à-vis de l'entrée du complexe commercial Rive Gauche. Le volet commercial concerne la création de 2 modules d'une SCN de 1.540 m<sup>2</sup>. Les commerces proposeraient de l'équipement de la personne (1.150 m<sup>2</sup> de SCN) et de l'alimentation (390 m<sup>2</sup>).

Localisation : Quai Verlaine, nc 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 courants, semi-courants légers et se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour ce type d'achats (suroffre pour les achats courants et sous offre pour les achats semi-courants légers).

Demandeur : Hollim S.A.

#### **Contexte de l'avis**

---

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

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

Date de réception du dossier : 21 novembre 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 20 décembre 2018

Autorité compétente : Fonctionnaire délégué, fonctionnaire technique et fonctionnaire des implantations commerciales (site 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, notamment, l'implantation de deux commerces pour une SCN totale inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 21 novembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 décembre 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 été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande consiste en un projet mixte impliquant la démolition de plusieurs bâtiments en vue d'édifier un hôtel, une résidence confort, des restaurants et des commerces ; que deux cellules commerciales sont envisagées, l'une pour de l'alimentaire (390 m<sup>2</sup> de SCN) et l'autre pour de l'équipement de la personne (SCN de 1.150 m<sup>2</sup>) pour un total de 1.540 m<sup>2</sup> de SCN ;

Considérant que des achats de type courant et semi-courant léger 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 suroffre pour les achats courants et de sous offre pour les achats semi-courants légers ;

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 ; qu'il est également localisé dans un périmètre de remembrement urbain ainsi que dans un périmètre de rénovation urbaine ;

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 deux cellules commerciales pour une SCN totale de 1.540 m<sup>2</sup>. Le mix projeté se compose d'alimentaire à concurrence de 390 m<sup>2</sup> de SCN et d'équipement de la personne pour 1.150 m<sup>2</sup> de SCN. Il ressort de l'audition ainsi que de la demande de permis que les enseignes ne sont pas encore connues et que si le mix devait évoluer et être modifié, une demande de permis d'implantation commerciale visant une modification importante de la nature des activités de commerce de détail sera introduite.

L'Observatoire remarque que l'objet de la demande s'inscrit dans le cadre d'un important projet de requalification d'un quartier. Cette dernière implique la démolition de plusieurs bâtiments et la construction d'un hôtel, de restaurants, de logements et de résidences confortables. Le volet commercial

ne constitue qu'une petite partie de ce projet de grande ampleur. De plus, le projet se situe dans un environnement urbain en pleine mutation (ville basse de Charleroi).

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 du dossier de demande de permis que l'appareil commercial de Charleroi, et en particulier celui du nodule Charleroi-Centre, a évolué grâce à la construction du complexe commercial Rive Gauche.

Au niveau du projet, l'assortiment alimentaire a été choisi en complément avec les nombreux logements qui seront développés sur le site. L'équipement de la personne a été sélectionné car il s'agit d'une offre cohérente au vu de la proximité de l'entrée du complexe Rive Gauche. L'Observatoire rejoint l'argument repris dans la demande selon lequel le projet marquera une transition douce entre les différentes fonctions, plus importantes proportionnellement parlant, développées dans le cadre du projet.

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 courants (390 m<sup>2</sup>) et semi-courants légers (1.150 m<sup>2</sup>) à Charleroi. Il s'insère en plein cœur urbain de la commune et dans une zone très densément peuplée. Au vu de la localisation du projet dans un centre urbain et de l'ampleur modeste de la SCN sollicitée par rapport à celle qui est disponible à proximité immédiate (Rive Gauche), l'Observatoire estime que le projet n'est pas de nature à induire un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Il 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. Il envisage lui-même la création supplémentaire de ce type de fonction (logements, restaurants, hôtel, résidence confort), le volet commercial ne constituant qu'une petite partie d'un projet de grande ampleur.

En conclusion, 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 la pluralité des fonctions qui sont envisagées. 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. Par ailleurs, la fonction commerciale est très réduite dans le cadre du projet, lequel prévoit notamment de nombreux logements.

En outre, l'objet de la demande 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. En outre, l'Observatoire estime que les recommandations relatives au nodule sont également rencontrées. Le projet, complémentirement aux développements récents réalisés dans la ville basse, participe à la relance du rôle moteur du centre et du nodule.

L'Observatoire met également en évidence le fait que le bien est repris dans un périmètre de remembrement urbain ainsi que dans un périmètre de rénovation urbaine dont certaines composantes ont été réalisées (Rive Gauche) ou amorcées (création d'une marina avec aménagement complémentaire des quais). 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 moderniser tout un quartier.

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 n'y a pas de données par rapport au nombre d'emplois qui seront créés pour l'hôtel, les restaurants et la résidence service. Les cellules commerciales devraient contribuer à la création de 10 emplois (équivalent temps). L'Observatoire comprend la difficulté d'établir des chiffres précis en termes d'emplois. Il considère au vu de l'ampleur du projet que, d'une manière générale, il y aura création nette d'emplois. Ce sous-critère est favorablement rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif ne comprend pas d'informations qui permettent à l'Observatoire du commerce de se prononcer sur 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, arrêts de bus, stations de métro, proximité de la gare). Ces éléments sont précisés dans l'étude de mobilité spécifique réalisée par le bureau CSD Ingénieurs Conseil S.A.

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

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un tissu bâti dense et prévoit la réalisation, entre autres choses, de logements. Il prévoit une offre de stationnement de 253 emplacements (besoins estimés à 163) qui sera exploitée en tant que parking public. Enfin, l'impact en termes de mobilité a fait l'objet d'une analyse spécifique réalisée dans le cadre de l'étude mobilité précitée. L'Observatoire renvoie aux conclusions de cette étude (cf. p. 32) qui lui permettent de conclure 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 des magasins 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 l'implantation de deux commerces pour une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Charleroi.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce