

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.532

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/CHT012/PI/PNI/LLN/2018-0073

Réf. DGO4 : Fo412/52012/PIC/2018.1

Le 5 décembre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un ensemble commercial à Châtelet

Projet d'extension d'un ensemble commercial dont la surface commerciale nette est inférieure à
2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

La demande consiste en l'extension d'un bâtiment, en effet le commerce existant devient trop petit, et comme le terrain à l'arrière de celui-ci est en friche la solution est de l'agrandir.

L'ensemble commercial est composé de deux cellules : Plum'Art et Tom&Co. Le commerce Tom&Co souhaite s'agrandir de 213 m² pour atteindre une surface commerciale nette de 524 m².

Localisation : Rue Trieu-Kaisin 140 à Châtelineau, commune de Châtelet

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC :

D'après les informations disponibles, le projet entrerait dans la catégorie des achats semi-courants lourds. A ce titre, il se localise dans le bassin de consommation de Charleroi en situation de sous offre pour les achats semi-courants lourds.

D'après le formulaire « Logic », le projet se localise dans le nodule commercial de « Châtelineau – Centre commercial » classé comme un nodule de soutien d'agglomération.

Demandeur : Max and Partners sa

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	27 novembre 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	26 décembre 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Collège communal de Châtelet

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'extension d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Châtelet transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 27 novembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 décembre 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune de Châtelet a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un commerce Tom&Co ; que l'extension projetée serait de 213 m² nets afin d'atteindre une surface commerciale nette totale de 524 m² ; que le commerce s'étend au sein d'un ensemble commercial composé en plus de Tom&Co d'un commerce Plum'Art ;

Considérant que le projet se localise à Châtelineau, commune de Châtelet ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi 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 sous offre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet au sein du nodule commercial de « Châtelineau – Centre commercial » répertorié comme étant un nodule de soutien d'agglomération ;

Considérant qu'un membre de l'Observatoire du commerce se retire des débats dans la mesure où ce dernier fait partie du Collège communal ;

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 l'opportunité d'étendre un commerce Tom&Co tel que prévu par le projet.

L'Observatoire du commerce estime que le projet améliore la mixité commerciale dans ce secteur d'achat spécifique. Il note également que le projet permettra la création d'emplois, qu'il facilitera l'accessibilité pour les livraisons et qu'il s'intègre dans un nodule commercial existant.

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 à étendre modérément un commerce Tom&Co à Châtelineau, commune de Châtelet.

En termes de mixité commerciale, il ressort de l'audition du représentant du demandeur que cette extension permettra aux chalands du bassin de consommation de Charleroi de disposer au sein du nodule commercial de Châtelineau – Centre commercial de deux prestataires dans ce secteur d'achat.

Manifestement, la taille du commerce actuel et l'agencement du commerce ne permettent plus de proposer un service adéquat à la clientèle du magasin

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mixité commerciale de la commune et ses alentours. Ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le magasin projeté propose une offre commerciale essentiellement orientée dans le courant d'achat semi-courant lourd. Le projet dessert essentiellement le bassin de consommation de Charleroi. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation de sous offre pour l'équipement semi-courant lourd.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce considère que le projet répond à cette situation de sous offre.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que 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 en zone d'habitat au plan de secteur. Dans la mesure où le site du projet se localise à proximité directe du complexe commercial du Cora, l'Observatoire du commerce estime que sa présence est compatible avec son voisinage. Par ailleurs, le commerce est existant depuis de nombreuses années et ne met pas à mal la destination principale de la zone d'habitat au plan de secteur. Dès lors, le projet respecte la législation en vigueur.

Dans les faits, le commerce s'implante sur un site qui propose déjà une activité commerciale. Par ailleurs, cette partie du territoire de Charleroi est particulièrement marqué par la présence d'activités commerciales et de services.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le cadre de vie des quartiers existants de Châtelet est préservé 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

Dans la mesure où le projet consiste en une légère augmentation de la surface commerciale nette d'un commerce existant, l'Observatoire du commerce considère que cette extension s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement.

Par ailleurs, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que l'extension se réalisait essentiellement à l'arrière de la parcelle et ne serait dès lors pas visible à rue.

Enfin, l'Observatoire du commerce note que le projet intègre un nodule commercial et vient renforcer son rôle de soutien de l'agglomération de Charleroi.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En termes d'emploi, le projet permet de pérenniser l'emploi actuellement en place et devrait générer la création de 3 emplois supplémentaires.

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 considère que le projet est sans impact pour ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet s'implante dans une partie du territoire de Châtelet comptant une concentration élevée de commerce de telle sorte qu'il favorise le principe de regroupement de commerces diminuant de la sorte l'utilisation de la voiture.

Par ailleurs, cette partie de l'agglomération de Charleroi est correctement desservie par les transports en commun.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet jouit d'une excellente accessibilité automobile puisqu'à proximité immédiate du petit ring de Charleroi.

Le parking est suffisamment dimensionné pour les commerces présents et l'extension projetée. Par ailleurs, le projet permet de simplifier l'accès des camions de livraison qui n'empièteront plus sur la voirie pendant leur manœuvre.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les quatre critères de délivrance sont rencontrés et émet donc une évaluation globale positive.

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** sur l'extension d'un ensemble commercial à Chatelet.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce