

## AVIS n° 137

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la modification importante de la nature des activités d'un commerce de détail avec extension d'un ensemble commercial à mettre en conformité d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Charleroi (2<sup>ème</sup> demande)

Avis adopté le 6/12/2019

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Changement de nature avec légère extension d'un ensemble commercial, passant de 3.658 m <sup>2</sup> nets à 3.986 m <sup>2</sup> nets, soit une augmentation de 328 m <sup>2</sup> nets. Le changement de nature est lié à l'extension de l'enseigne Extra au sein de la cellule actuellement occupée par Brantano.
<u>Localisation :</u>	Rue de la Persévérance, 133 6060 Gilly (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'aménagement communal concerté
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Charleroi, nodule commercial Zoning de la Basse Sambre (nodule spécialisé en équipement semi-courant léger). Le projet implique une augmentation des achats semi-courants lourds (bassin de consommation de Charleroi, forte sous offre) et une diminution des achats semi-courants-légers (bassin de Charleroi, situation de sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Distrield Center S.P.R.L.

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	29/10/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	27/12/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.19.137.AV SH/cr
<u>DGO6 :</u>	DIC/CHI011/2019-129
<u>DGO4 :</u>	Fo412/52011/PIC/2019.3
<u>Commune :</u>	PI/2019/0005

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 la transformation et l'extension de cellules commerciales situées dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 29 octobre 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 novembre 2019 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux 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 le projet vise à changer de manière importante la nature des activités de commerce de détail avec légère extension de la SCN d'un ensemble commercial (passant de 3.658 m<sup>2</sup> nets à 3.986 m<sup>2</sup> nets, soit une augmentation de 328 m<sup>2</sup> nets) ; que le changement de nature est lié à l'extension de l'enseigne Extra au sein de la cellule actuellement occupée par Brantano ;

Considérant que le projet est repris dans l'agglomération de Charleroi au SRDC ; que ce dernier met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

<b>Forces</b>	<b>Faiblesses</b>
<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 selon le SRDC, le projet est situé dans le nodule commercial Zoning de la Basse Sambre qui est considéré comme nodule spécialisé en équipement semi-courant léger ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 87) :

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 implique une augmentation des achats semi-courants lourds (+ 391 m<sup>2</sup>, bassin de consommation de Charleroi, situation de sous offre) ainsi qu'une diminution des achats semi-courants-légers (-63 m<sup>2</sup>, bassin de Charleroi, situation de sous offre) ;

Considérant que le projet se situe en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur ;

Considérant que le projet se situe au sein d'un schéma d'orientation local, nommé « Route de la Basse-Sambre, partie sud-ouest », et datant du 9/09/1991 ;

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 sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

## 1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à changer la nature des activités de commerce de détail de cellules situées dans un ensemble commercial avec légère extension de la SCN de celui-ci. Ce dernier passera de 3.658 m<sup>2</sup> nets à 3.986 m<sup>2</sup> nets, soit une augmentation de 328 m<sup>2</sup> nets. Le changement de nature est lié à l'extension de l'enseigne Extra au sein de la cellule actuellement occupée par Brantano. Actuellement Extra dispose d'une SCN de 744 m<sup>2</sup> et souhaite atteindre une SCN de 1.906 m<sup>2</sup> (soit une extension de 1.162 m<sup>2</sup>).

L'Observatoire du commerce rappelle qu'il s'est déjà prononcé sur l'ensemble commercial faisant l'objet de la demande (avis OC/17/AV.313). Il s'agissait également d'opérer une extension du magasin Extra mais plus réduite (308 m<sup>2</sup>), le magasin Brantano étant maintenu. L'Observatoire du commerce avait émis un avis positif dans le cadre de l'instruction de ce projet. En définitive, cette demande a abouti à un refus de permis, cependant le volet implantation commerciale n'a pas été remis en cause. L'Observatoire du commerce maintient sa position favorable par rapport à l'opportunité générale du projet, la situation étant inchangée.

L'extension faisant l'objet de la présente demande est plus conséquente pour Extra. Elle permet de réaffecter une cellule destinée à rester vide. Le projet implique une diminution des achats semi-courants légers et une augmentation en achats semi-courants lourds. Compte tenu de la localisation légèrement périphérique du nodule, l'Observatoire estime qu'il s'agit d'une amélioration par rapport au projet précédent. Cela permet d'assurer un équilibre avec les nodules plus centraux.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

## 2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

### 2.1. La protection du consommateur

#### 2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le projet a pour effet de consolider l'enseigne Extra dans le nodule. Le dossier administratif démontre qu'il n'engendrera qu'une modification mineure du mix commercial communal. L'Observatoire constate une augmentation d'achats semi-courants lourds au détriment des achats semi-courants légers, ce qui est adéquat compte tenu de la localisation du nodule. L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est respecté.

#### 2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

L'Observatoire du commerce adhère au constat du demandeur selon lequel « *en étendant la surface commerciale d'Extra au sein de la cellule actuellement occupée par Brantano, le projet se positionne en complémentarité avec le centre-ville dans lequel a davantage sa place l'équipement de la personne tout en renforçant l'équipement lourd* ». Par ailleurs, la zone de chalandise est uniforme et étendue. Elle se développe essentiellement dans le contour de l'agglomération de Charleroi.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, qu'il n'y a pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Le projet respecte ce sous-critère.

## **2.2. La protection de l'environnement urbain**

---

### **2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines**

En termes de fonctions, l'analyse de l'Observatoire du commerce est la même que celle réalisée pour le dossier précédent, la configuration des lieux étant inchangée. La fonction commerciale est existante. Il n'y a pas de modification à cet égard. Par rapport au dossier précédent, l'Observatoire souligne qu'il y a une augmentation d'achats semi-courants lourds, ce qui constitue une amélioration par rapport à la complémentarité souhaitée pour le centre-ville.

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

### **2.2.2. L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain**

L'Observatoire réitère le fait que « *le projet est localisé à proximité du centre-ville (400 mètres à vol d'oiseau environ) et du centre commercial Ville 2 (approximativement 200 mètres à vol d'oiseau). Les surfaces commerciales concernées et, notamment, celle qui fait l'objet de l'extension présentent des caractéristiques qui sont difficiles à rencontrer en centre-ville (notamment en matière de surface)* ». Cela est renforcé en l'espèce dans la mesure où il y a une augmentation d'achats semi-courants lourds au détriment d'équipement de la personne. En outre, l'Observatoire du commerce fait remarquer que le projet permet d'éviter la création d'une cellule vide.

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

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif que, « *l'enseigne Brantano engage actuellement 2 personnes à temps plein et 5 à temps partiel, pour un total de 5 équivalents temps plein. L'enseigne Extra emploie 6 équivalents temps plein. Avec son extension, l'enseigne porterait ce nombre à 9, en engageant deux personnes supplémentaires à temps plein et deux supplémentaires à temps partiel* ». L'Observatoire constate par rapport aux données objectives qui lui ont été transmises qu'il y a une diminution globale en termes d'emplois (3 emplois à temps partiel en moins). Il regrette que la ventilation de ceux-ci ne soit pas détaillée dans le dossier administratif. Il estime que ce sous-critère n'est pas compromis.

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

Le dossier administratif reprend des formulations types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne lui permettent pas d'appréhender le projet au regard de ce sous-critère.

## **2.4. La contribution à une mobilité durable**

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

L'Observatoire du commerce réitère les remarques émises dans son avis précédent concernant l'ensemble commercial concerné par la demande : « *le projet se situe le long de la Ngo, voirie qui est largement desservie par les transports en commun. Il ressort du dossier de demande de permis que ces lignes de bus permettent de rejoindre différents points de Charleroi, sa périphérie directe mais également d'autres villes Wallonnes via la gare de Charleroi. La partie située au sud du complexe commercial est dévolue à de l'habitat alors que le contexte immédiat est plutôt commercial. Enfin, les différentes zones de parking de l'ensemble procurent 101 places de parking. Quoi qu'il en soit, la configuration des lieux et du complexe (implantation le long d'un axe de circulation important, offre de stationnement) ainsi que l'offre d'achats (alimentaire) induisent que les chalands se déplaceront vers le site en voiture* ».

L'Observatoire du commerce entend affiner son analyse. Il remarque que, dans le projet qui lui est présenté, la question des déplacements des piétons dans le site n'a pas du tout été examinée alors que cela peut contribuer à améliorer la mobilité durable. Il convient d'établir un cheminement différencié pour les piétons et les automobilistes. L'Observatoire estime de plus que la mobilité douce doit être encouragée via, par exemple, la mise à disposition d'emplacements spécifiques pour les vélos.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que la demande ne respecte pas ce sous-critère.

### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le projet s'insère dans un environnement commercial urbanisé disposant des infrastructures nécessaire à son accès. Au niveau de la mobilité interne du site, l'Observatoire estime que des améliorations pourraient être réalisées dans le sens d'une prise en compte de la circulation des usagers faibles, les automobilistes arrivant sur les lieux pour faire leurs achats étant également piétons sur le site. Il convient de différencier les cheminements piétons et voitures afin d'assurer une meilleure sécurité sur le site et d'éviter les conflits entre usagers. Enfin, l'Observatoire du commerce insiste pour que l'aire de stationnement fasse l'objet d'un aménagement de qualité (plantation d'un arbre par emplacement).

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

## **3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES**

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 la demande respecte la majorité de ceux-ci. Il a estimé par contre que le critère de mobilité durable n'était pas rencontré. Des mesures doivent être envisagées afin de sécuriser les lieux (circulation interne notamment) et d'aboutir à un meilleur aménagement du parking. L'Observatoire du commerce rappelle que dans le cadre de l'évaluation globale, des critères peu satisfaisants peuvent être compensés par des critères satisfaisants. L'Observatoire du commerce estime que ces améliorations peuvent facilement être rencontrées et que, dès lors, le non-respect du critère mobilité durable ne justifie pas à lui seul qu'il ne soit pas satisfait

à la demande. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis.

#### 4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail avec extension d'un ensemble commercial à mettre en conformité d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Charleroi. Il recommande que des améliorations soient réalisées pour, d'une part, sécuriser la circulation interne du site, notamment pour les piétons, et, d'autre part, pour améliorer la perception qualitative du site (plantations).



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce