

## AVIS n° 108

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Charleroi (Gosselies)

Avis adopté le 08/12/2020

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Construction d'un ensemble commercial d'une SCN de 489 m <sup>2</sup> . Le projet comprend deux restaurants à l'étage (Huggy's Bar de 286 m <sup>2</sup> et une brasserie sur 234 m <sup>2</sup> ).
<u>Localisation :</u>	Faubourg de Bruxelles, 199 Charleroi (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Charleroi ; Nodule City Nord (nodule de soutien d'agglomération) ; Achats courants (bassin de consommation de Charleroi, suroffre).
<u>Situation au SOL :</u>	Zone de bâtisse à mixité de fonction
<u>Demandeur :</u>	Fidimmo

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	17/11/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	16/12/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Charleroi

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.108.AV SH/cr
<u>Références SPW-Economie :</u>	DIC/CH1011/2020-0133
<u>Références SPW-Territoire :</u>	2128434 & F0412/52011/PIC/2020/5
<u>Références commune :</u>	PI/2020/0005

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 construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 17 novembre 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 25 novembre 2020 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 n'y a pas participé ;

Considérant que le projet vise à construire un ensemble commercial d'une SCN de 489 m<sup>2</sup> ; que, en outre, 2 brasseries sont prévues dans le cadre du projet ;

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

Forces	Faiblesses
Maintien d'un poids commercial global important en lien avec un marché non négligeable Existence de deux nodules performants et attractifs : Ville 2 et City Nord Maintien de nodules de proximité au cœur des pôles secondaires en lien avec la structure multipolaire de l'agglomération	Répartition déséquilibrée de l'offre sans vision globale du développement commercial Centre principal en déclin marqué tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif Centres secondaires dégradés et marqués par des taux de vacance parmi les plus élevés de Wallonie

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour cette agglomération :

- « 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 se situe dans le nodule commercial de City Nord lequel est repris comme nodule de soutien d'agglomération au SRDC ; que ce dernier effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandation
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transports en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération	Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transports en commun Eviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations

Considérant que le projet prévoit des achats courants (489 m<sup>2</sup> de SCN) ; qu'il se situe également dans le bassin de consommation Charleroi pour ce type d'achat (situation de suroffre) ;

Considérant que le dossier administratif indique que la commune de Charleroi dispose d'un document établissant sa stratégie de développement commercial ;

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

Considérant que le projet est repris au sein d'un schéma d'orientation local ; que le projet s'y trouve en zone de bâtisse à mixité de fonctions ;

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'OPPORTUNITE GENERALE**

Le projet vise à implanter deux épiceries. Une épicerie italienne pour une SCN de 134 m<sup>2</sup> et une épicerie LaM.U d'une SCN de 167 m<sup>2</sup>. La présence d'un night shop est également prévue sur le site pour une SCN de 489 m<sup>2</sup>. Parallèlement à cela, 2 brasseries seront présentes sur les lieux (dont un Huggy's Bar).

L'Observatoire du commerce estime que l'offre proposée à savoir une offre alimentaire spécialisée doit être privilégiée dans les centres des villes et villages. En l'espèce, le projet est excentré par rapport au tissu bâti de Gosselies. L'Observatoire craint également que le projet soit source d'insécurité routière compte tenu des flux que le projet (impliquant, outre les commerces, 2 brasseries) induira ainsi que de sa localisation (devant un carrefour, lequel pourrait comprendre à terme un rond-point). Enfin, une offre suffisante en termes de stationnement n'est par ailleurs pas garantie dans l'état actuel du dossier. Les places actuellement sont sur le domaine public et ne sont pas assez nombreuses

compte tenu de l'offre proposée et de la localisation du projet.

En conclusion, l'Observatoire du commerce estime que la localisation du projet est inadaptée. Il est défavorable 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**

L'Observatoire constate que les magasins projetés proposent une offre alimentaire très spécialisée et peu présente au niveau du nodule. Il ressort par ailleurs du volet commercial de la demande que les achats courants représentent 16 % à l'échelle du nodule. En outre, le projet permettra l'arrivée de nouveaux prestataires de service. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet permet d'améliorer la mixité commerciale du nodule City Nord. Enfin, la SCN projetée représente 489 m<sup>2</sup> ce qui implique que, à l'échelle de la commune, le projet sera sans impact au niveau du mix commercial existant.

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

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

Le projet s'inscrit, selon Logic, dans le nodule de City Nord qui constitue une polarité commerciale importante (145 commerces selon Logic). Les chiffres avancés par Logic indiquent que le nodule comprend une offre en achats courants de 12.860 m<sup>2</sup>. Le projet représente une SCN de 489 m<sup>2</sup> ce qui est relativement modeste. Même s'il estime que la localisation est peu adéquate, le projet ne peut à lui seul entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité compte tenu, d'une part, de sa faible ampleur et, d'autre part, de l'offre alimentaire spécialisé qui est envisagée.

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

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

---

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

L'Observatoire du commerce remarque que le projet se situe à l'extrême nord du nodule et n'y est pas physiquement intégré. La parcelle concernée par la demande est dévolue à l'habitat. En outre, le tronçon de la route compris entre l'autoroute E42 et le carrefour de la rue des Etats-Unis avec le Faubourg de Bruxelles comprend des habitations de type pavillonnaire. Cela est confirmé par la configuration du plan de secteur, le projet étant situé en zone d'habitat au plan de secteur alors que les implantations comprises dans le nodule City Nord le sont en zone d'activité économique mixte.

Le projet vise par ailleurs à démolir l'habitation pour y implanter un programme disproportionné par rapport à la surface de la parcelle (2 brasseries et 3 magasins sur 940 m<sup>2</sup>, le terrain étant intégralement urbanisé sans possibilité d'y intégrer du parking). En d'autres termes, il s'agit de substituer une fonction résidentielle par une fonction commerciale (et d'Horeca) et partant, d'entamer un développement

commercial inadapté. L'Observatoire conclut que, d'une part, le projet n'est pas intégré, d'un point de vue fonctionnel, à son environnement et que, d'autre part, il risque d'induire la création d'autres commerces.

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

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

Du point de vue commercial, l'Observatoire souligne que les achats courants proposés sont spécialisés. Il y a une épicerie italienne ainsi qu'une enseigne LaM.U (proposant des bières, vins, apéritifs salés, plats traiteurs). Il considère que ce type de commerces n'est pas opportun à l'endroit concerné. En effet, le projet est situé à la limite de la couronne bâtie de Gosselies. L'Observatoire estime que ce type de commerce est à privilégier dans les centres urbains et que la localisation excentrée qui est proposée est inadaptée.

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

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif que le projet permettra la création de 10 emplois à temps plein et de 2 emplois à temps partiel. L'Observatoire du commerce apprécie la forte proportion d'emplois à temps plein qui est envisagée. Il s'agit par ailleurs d'une création nette dans la mesure où il s'agit de nouvelles implantations.

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

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

Le volet commercial de la demande comprend, pour l'analyse de l'adéquation du projet par rapport à ce sous-critère, des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce. L'Observatoire ne dispose pas des informations nécessaires lui permettant de se prononcer sur ce sous-critère.

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet s'insère le long d'un axe de circulation important qui permet de rejoindre directement un échangeur autoroutier. L'endroit est dès lors accessible en voiture, à pied (cependant, l'application Google Street View montre que les trottoirs sont de mauvaise qualité à l'endroit du site) et par les transports en commun (bus et tram). Il ressort du volet commercial de la demande qu'il n'y a pas de pistes cyclables.

La configuration des lieux implique que les chalands se déplaceront vers le site en voiture (implantation le long d'une longue ligne droite en direction d'un nœud autoroutier, localisation excentrée pour des commerces de destination et des brasseries, concentration d'habitat essentiellement dans le cœur de Gosselies alors que le projet se situe en dehors de celui-ci).

Selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère n'est pas respecté.

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

L'Observatoire constate que le programme envisagé est excessif au vu de la parcelle. Cette dernière est intégralement urbanisée. Cela implique que les places de parking sont sur le domaine public, le long de la voirie (rue des Etats-Unis). Par ailleurs, l'Observatoire craint que le projet ne génère un charroi important compte tenu notamment de la présence du Huggy's Bar et que le parking soit sous-dimensionné (17 places sur le domaine public). Il n'y a pas de garantie ferme, dans l'état actuel du dossier, par rapport à une offre suffisante et sécurisée de stationnement sur le site.

En outre, le parking ainsi que la localisation du projet au droit du carrefour peuvent être source d'insécurité routière compte tenu des flux que le projet risque d'engendrer. Enfin, le demandeur évoque l'aménagement d'un rond-point validé par le SPW (sur le carrefour et donc situé devant le projet) sans qu'il n'y ait de garantie que cet avis ait pris en considération le projet concerné par la demande.

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

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

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que ledit projet ne respecte manifestement pas le critère de protection de l'environnement urbain ni celui de la mobilité durable. L'Observatoire du commerce conclut, en mettant en balance les critères positifs et négatifs, à une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

### **4. CONCLUSION**

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, il s'abstient dans le cadre de la délibération.

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale négative 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 défavorable** pour la construction d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Gosselies (Charleroi).



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce