

## AVIS n° 110

---

Demande de permis intégré pour modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'un bâtiment impliquant l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Charleroi

Avis adopté le 29/07/2021

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Modification importante de la nature commerciale de l'ensemble commercial Bellefleur, dont la surface commerciale nette passerait de 18.284 m <sup>2</sup> à 20.664 m <sup>2</sup> , soit une augmentation de 2.380 m <sup>2</sup> nets. Il s'agit de l'implantation de 3 nouvelles cellules commerciales en lieu et place d'une concession automobile (garage Renault).
<u>Localisation :</u>	Route de Philippeville, 301 à 6010 Charleroi (Province du Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone de services publics et d'équipements communautaires
<u>Situation au SOL :</u>	Zone de construction publique
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Charleroi, nodule de Couillet (nodule de soutien d'agglomération). Le projet prévoit des achats semi-courants légers (bassin de Charleroi, situation de sous offre) et semi-courants lourds (bassin de Charleroi, situation de sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Holdtub

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	30/06/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.110.AV SH/cr
<u>Réf. SPW Economie :</u>	DIC/CH1011/2021-0100
<u>Réf. SPW Territoire :</u>	2159302 – Fo412/52021/PIC/2021/3/FD
<u>Réf. Commune :</u>	NC

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 modification importante de la nature commerciale avec extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Charleroi transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 30 juin 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 14 juillet 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que d'une représentante de la commune de Charleroi a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à étendre un ensemble commercial existant, dont la SCN passerait de 18.284 m<sup>2</sup> à 20.664 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 2.380 m<sup>2</sup> de SCN ; qu'il s'agit d'implanter 3 nouvelles cellules à la place d'une concession automobile ;

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants légers (bassin de consommation de Charleroi, situation de sous offre) et semi-courants lourds (bassin de consommation de Charleroi, situation de sous offre) ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Charleroi ; que le SRDC 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 suivantes 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 de Couillet (Nodule de soutien d'agglomération) ; que le SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 86) :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée)	Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération
Le plus souvent soutien du 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 transport en commun
	Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations

Considérant que le projet se situe en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur ;

Considérant que le projet est concerné par un schéma d'orientation local datant de 1988 ; que le projet s'y trouve en zone de construction publique ;

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 et sur celles 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 3 nouvelles cellules commerciales en lieu et place d'une concession automobile (garage Renault) situé dans le pôle commercial de Bellefleur. La SCN passerait de 18.284 m<sup>2</sup> à 20.664 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 2.380 m<sup>2</sup> nets.

L'Observatoire du commerce comprend du dossier ainsi que de l'audition que l'offre serait orientée vers des produits pour animaux (animalerie), du mobilier, des articles de bricolage, de décoration et ménagers. Il regrette que les enseignes ne soient pas encore définies et précisées.

Indépendamment de cela, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet dans la mesure où la reconversion de la concession automobile envisagée (création de 3 cellules) permet d'assurer une cohérence commerciale et urbanistique de l'ensemble commercial existant Bellefleur. Il ressort par ailleurs de l'audition que le mix commercial proposé a été adapté suite aux recommandations de la commune.

## 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 impliquera l'arrivée de nouveaux prestataires de services ce qui aura pour effet d'améliorer la mixité commerciale du pôle commercial Bellefleur. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté. Il regrette néanmoins que le nom des enseignes ne soit pas connu.

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

Le projet s'insère dans des bassins de consommation (Charleroi) en situation de sous offre, selon le SRDC, pour les achats semi-courants légers et semi-courants lourds. Le complexe commercial Bellefleur est existant et localisé dans une agglomération (Charleroi) ainsi que dans un nodule de soutien d'agglomération (Couillet). Il ressort en outre du dossier administratif que l'offre proposée (animalerie, décoration, mobilier, décoration, articles ménagers) vise à répondre à la demande et qui est complémentaire avec l'existant mais également avec celle du centre-ville.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut 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

Le projet se situe dans une partie du territoire de Couillet qui s'est progressivement vue dédiée à du commerce. Il s'insère dans un quartier présentant un équilibre entre urbanisation et espaces non bâtis. L'endroit est classé par Logis comme urbain peu dense.

Par ailleurs, la demande vise à reconverter un bâtiment commercial non soumis à autorisation d'implantation commerciale en vertu de la circulaire du 17 avril 2018<sup>1</sup> (concession automobile) lequel complètera l'ensemble commercial existant (Bellefleur). Il ressort de l'audition que la concession a bénéficié d'un permis commercial préalablement à l'entrée en vigueur de la circulaire de 2017, ce qui implique que la fonction commerciale a été admise.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines, ce sous-critère est respecté.

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

Le projet permet la reconversion d'une concession automobile amenée à disparaître. Il permettra d'assurer une cohérence urbanistique à l'ensemble commercial Bellefleur. La création de plusieurs cellules dans le bâtiment concerné permet en outre d'éviter la création d'une friche tout en garantissant une complémentarité commerciale, fonctionnelle et urbanistique avec l'existant. Il y a ainsi création de commerces sans dispersion du bâti ni artificialisation des sols.

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'auteur de projet estime que les trois nouvelles cellules engendreront 16 emplois à temps plein et 14 emplois à temps partiel supplémentaires soit un total de 30 emplois créés. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Il ressort du dossier administratif que le projet est proche de services, d'habitat et de commerces. Il est accessible en voiture et en mode doux. La desserte en voiture est très aisée vu la localisation à une sortie du R3. En outre, la route de Philippeville est bordée de trottoirs et présente des passages pour piétons à proximité du projet. Le site est également accessible en transports en commun depuis l'arrêt « Couillet Ecole » situé juste devant le complexe commercial (4 lignes de bus, 167 bus par jour).

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

---

<sup>1</sup> Circulaire ministérielle du 17 avril 2018 relative au champ d'application du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, Moniteur belge du 30 avril 2018.

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

Le projet est prévu dans une concession automobile qui va fermer ses portes et s'insère dans l'ensemble commercial Bellefleur à Charleroi. Les bâtiments sont existants et en activités. Ils bénéficient des infrastructures nécessaires à son accessibilité et au stationnement (709 emplacements). Le site est desservi par le bus.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité pour sa réalisation et que, partant, ce sous-critère est rencontré.

### **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, estime que ceux-ci sont respectés. Il conclut en une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères de délivrance du permis d'implantation commerciale.

### **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 pour **un avis favorable** pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'un bâtiment impliquant l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Charleroi.

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



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce