

AVIS n° 158

Demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Courcelles (deuxième demande)

Avis adopté le 20/10/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'un Intermarché : <ul style="list-style-type: none">- SCN actuelle = 914 m² (autorisée en 2010) ;- SCN future = 1.751 m² ;- Extension demandée = 837 m² de SCN.
<u>Localisation :</u>	Rue de Trazegnies, 150 6180 m ² (Province du Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone d'activité économique industrielle
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération : Charleroi Nodule : / Bassin de consommation : Charleroi pour les achats courants (en situation de suroffre).
<u>Demandeur :</u>	Immo Aval Belgium S.A.

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	5/10/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Courcelles

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.158.AV SH/cr
<u>SPW Economie :</u>	DIC/COS015/2020-0152
<u>SPW Territoire :</u>	2171303-F0412/52015/PIC/2021/1
<u>Commune :</u>	/

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 l'extension d'un commerce d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Courcelles transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 5 octobre 2021 ;

Vu les antécédents administratifs ;

Considérant qu'il s'agit d'une deuxième demande sur un projet similaire ; que l'Observatoire a remis un avis défavorable sur la première demande le 2 mars 2021 ; que lors de l'instruction de cette demande, le demandeur ainsi que la commune avaient été auditionnés ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 13 octobre 2021 afin d'examiner la seconde demande ; qu'il s'estime suffisamment éclairé, le projet étant similaire à celui précédemment analysé ; qu'aucune audition n'a dès lors été organisée dans le cadre de la seconde demande ;

Considérant que le projet consiste à étendre un commerce alimentaire d'une SCN actuelle de 914 m² ; qu'il s'agit de doubler, à peu de chose près, cette surface (1.751 m² de SCN après travaux) ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Charleroi au SRDC, lequel 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	Répartition déséquilibrée de l'offre sans vision globale du développement commercial
Existence de deux nodules performants et attractifs : Ville 2 et City Nord	Centre principal en déclin marqué tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif
Maintien de nodules de proximité au cœur des pôles secondaires en lien avec la structure multipolaire de l'agglomération	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 localise à Courcelles ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation de suroffre pour les achats courants ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial ;

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

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, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à étendre un magasin Intermarché existant. Ce dernier présente actuellement une SCN de 914 m² et aura une SCN finale de 1.751 m². Ainsi, l'extension sollicitée représente 837 m² de SCN.

L'Observatoire a examiné un projet similaire à l'endroit concerné et avait remis un avis défavorable le 2 mars 2021 (cf. annexe OC.21.29.AV). Il s'agissait d'étendre le magasin de 1.096 m² de SCN afin d'atteindre une SCN totale de 2.010 m². Ce projet a été refusé par la commune de Courcelles. Suite à ce refus, le demandeur a introduit une seconde demande pour une extension de moindre surface.

L'Observatoire du commerce, dans son avis du 2 mars 2021, mettait en évidence la disproportion de l'extension sollicitée, laquelle revenait à doubler la SCN du magasin dans une commune disposant d'une bonne représentation en produits alimentaires, la plupart des chaînes de la grande distribution y étant implantées. Cet élément a en partie justifié la position défavorable de l'Observatoire, laquelle a été partagée tant par le Fonctionnaire des implantations commerciales que par le Fonctionnaire délégué, ce qui le conforte dans sa position.

L'Observatoire remarque l'effort effectué par le demandeur, celui-ci ayant diminué la taille de l'extension demandée. Il considère néanmoins qu'elle est encore excessive et revient à peu de choses près (77 m²) à doubler la SCN du magasin. Il convient de ne pas faire évoluer ce magasin vers un format de grand supermarché, mais de maintenir sa SCN en dessous de 1.500 m². Enfin l'Observatoire est à nouveau dubitatif en ce qui concerne le respect du critère de politique sociale.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère l'avis qu'il avait remis le 2 mars 2021. Il émet un **avis défavorable** sur l'extension d'un commerce existant d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Courcelles. Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce

Annexe : Avis du 2 mars 2021 relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Courcelles (OC.21.29.AV)

2. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à étendre un magasin Intermarché existant. Le magasin présente actuellement une SCN de 914 m² et aura une SCN finale de 2.010 m². Ainsi, l'extension sollicitée représente 1.096 m² de SCN.

L'Observatoire du commerce constate que le projet vise en réalité à doubler la SCN du magasin, ce qui est loin d'être marginal comme extension. Il comprend de l'audition que Intermarché est en train de s'engager dans une stratégie de développement visant à modifier le format de l'ensemble de ses magasins (SCN oscillant entre 1.500 m² à 2.000 m²) avec pour seul but de conserver sa clientèle ou de capter des chalands supplémentaires. A l'échelle de la Wallonie, ce type de démarche peut à moyen terme avoir des impacts négatifs (déplacement des magasins existants, risque de création de friches commerciales, artificialisation des terres, explosion du nombre de mètres carrés commerciaux, rupture d'approvisionnement de proximité, etc.). D'une manière générale, cette surenchère n'est plus acceptable. Il convient de trouver d'autres réponses en vue d'éviter l'évasion du pouvoir d'achat ou d'attirer le chaland.

Par rapport au projet qui lui est soumis, l'Observatoire comprend que le magasin concerné par la demande est existant depuis des décennies et est vraisemblablement l'un des premiers à s'être installé le long de la rue de Trazegnies. L'Observatoire comprend qu'il faille rénover le magasin et l'adapter en vue d'améliorer le confort du client ou des travailleurs. Il n'est pas opposé à ce type de démarche et apprécie d'ailleurs que le projet ait été mené en collaboration avec les autorités communales. Par contre le doublement de la surface, au vu du contexte global évoqué ci-dessus, est excessif. Il y a un risque de suroffre manifeste en termes d'achats alimentaires, notamment le long de la rue de Trazegnies, de nature à entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que l'extension demandée est disproportionnée en termes de SCN compte tenu de l'environnement dans lequel le magasin se trouve. Il est par conséquent défavorable quant à l'opportunité générale du projet tel que prévu.

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

3.1. La protection du consommateur

3.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le projet implique un agrandissement conséquent (doublement de la SCN) dans un environnement comprenant d'autres supermarchés (Colruyt, Aldi). Le vade-mecum indique que l'un des objectifs de ce sous-critère vise à « *favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée, et ce parmi les différents types d'achat* ».

(courant/semi-courant léger/ semi-courant lourd) »¹. Cet objectif n'est pas rencontré, Intermarché est présent sur les lieux. La demande n'implique dès lors pas l'arrivée d'un nouveau prestataire de service ni d'offre nouvelle. Par ailleurs, l'extension en matière d'achat alimentaire est importante et ne contribue pas à une diversification de l'offre.

Au vu de ce qui précède, ce sous-critère n'est pas respecté.

3.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Il ressort du SRDC que le bassin de consommation de Charleroi est en situation de suroffre pour les achats courants. Le projet implique un doublement de la SCN dans un contexte comprenant une bonne représentation du courant d'achat alimentaire.

A l'échelle de la commune de Courcelles, les enseignes alimentaires sont bien représentées le long de la rue de Trazegnies. Il y a un Aldi ainsi qu'un Colruyt à proximité immédiate du projet. Les autres supermarchés sont plutôt localisés à proximité du noyau de Courcelles, plus à l'est de la rue de Trazegnies. L'offre alimentaire s'est progressivement développée et étendue le long de la N584. La demande implique un agrandissement conséquent en termes de SCN dans une zone où les supermarchés sont bien représentés. L'Observatoire craint que le projet n'entraîne une situation extrême de suroffre en matière d'achats alimentaires risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande avec pour conséquence le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère n'est pas rencontré.

3.2. La protection de l'environnement urbain

3.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

L'Observatoire remarque que le projet implique un doublement de la SCN du magasin Intermarché dans un contexte comprenant des commerces alimentaires. La rue de Trazegnies présente encore un potentiel de développement, il ne faudrait pas y accentuer l'offre commerciale alimentaire de manière excessive au risque d'aboutir à un risque de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines. Dans ce contexte, l'Observatoire du commerce estime que l'extension demandée est trop importante.

Il estime donc que ce sous-critère n'est pas rencontré.

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

Le vade-mecum indique, pour ce sous-critère, que « on évalue l'insertion locale de l'implantation commerciale en comparant l'ampleur du projet par rapport à son environnement urbain. Le but est d'anticiper l'impact d'un projet commercial sur le cadre de vie existant »². Le magasin à étendre se situe le long de la N584 reliant Trazegnies à Courcelles. Le projet renforce la fonction commerciale dans le

¹ SPW, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, https://economie.wallonie.be/Dvlp_Economique/Implantations_commerciales/Doc/Doc2017/VADE%20MECUM%20V2.pdf 2017, p. 88.

² SPW, Direction des implantations commerciales, *op. cit.*, p. 89.

segment de l'alimentation de manière significative en dehors des noyaux bâtis. En effet, la SCN est doublée par rapport à celle qui existe, ce qui est disproportionné par rapport à l'environnement urbain. Cela risque de déforcer d'autres espaces au risque d'entraîner leur déclin.

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

3.3. La politique sociale

3.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que 32 emplois sont annoncés au total dont 25 équivalents temps plein. Il semblerait que les emplois à mi-temps actuellement exercés dans le magasin (19) seraient transformés en emplois à 3/4 temps au minimum et que 7 emplois à temps plein nouveaux seraient créés. Pour la moitié de la surface (c'est-à-dire la surface actuelle), il y a 18 équivalents temps plein. L'Observatoire du commerce est dubitatif par rapport au respect de ce sous-critère.

3.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au projet, ce qui ne permet pas à l'Observatoire du commerce de se prononcer par rapport à ce sous-critère.

3.4. La contribution à une mobilité durable

3.4.1. La mobilité durable

Le projet est situé le long de la rue de Trazegnies qui relie Courcelles à Tranzegnies. Il est accessible en voiture, ce qui sera vraisemblablement le mode de déplacement privilégié au vu de la taille du projet, de sa localisation et des achats proposés.

Le supermarché est accessible en transports en commun puisque plusieurs lignes des bus du TEC Charleroi parcourent la N584. L'arrêt de bus appelé « Acieries » se trouve à hauteur du projet. Cet arrêt est desservi par les lignes 43 et 61 qui relient Courcelles à Charleroi. Le site est également accessible à pied (trottoir).

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

3.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un contexte urbanisé et bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. L'endroit est desservi par le bus. Il ressort de l'audition que le parking sera mutualisé avec le Mac Donald situé à côté, ce qui implique une seule entrée et une seule sortie pour Intermarché et Mac Donald. L'Observatoire apprécie cette démarche qui permet d'éviter la multiplication des points d'entrée et de sortie accidentogènes.

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

4. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, a conclu que deux d'entre eux ne sont manifestement pas respectés à savoir le critère de protection du consommateur et le critère de protection de l'environnement urbain. L'Observatoire met en évidence la disproportion de l'extension demandée (doublement de la SCN) susceptible d'engendrer une surenchère de mètres carrés commerciaux. D'une manière générale, il souligne également que les stratégies des enseignes uniquement basées sur l'extension de la SCN ne contribuent pas à un développement commercial équilibré. Il ne convient pas d'encourager ce type de démarche. Il émet dès lors une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

5. CONCLUSION

Défavorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur l'extension d'un commerce existant d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Courcelles. Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce