

AVIS n° 167

Projet de schéma communal de développement commercial de Courcelles et son rapport sur les incidences environnementales

Avis adopté le 30/11/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Projet de schéma communal de développement commercial de Courcelles et son rapport sur les incidences environnementales.
<u>Localisation :</u>	Territoire communal de la commune de Courcelles
<u>SRDC :</u>	Agglomération : Charleroi Bassin de consommation achats courants : Charleroi, suroffre Bassin de consommation achats semi-courants légers : Charleroi, sous offre Bassin de consommation achats semi-courants lourds : Charleroi, sous offre
<u>Demandeur :</u>	Commune de Courcelles
<u>Auteur de projet :</u>	AMCV

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commune de Courcelles
<u>Date d'envoi de la demande d'avis :</u>	22/10/2021
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	26/10/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 19, §5, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Conseil communal de Courcelles

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.167.AV SH/cr
<u>Vos Références :</u>	DIC/COS015/2020-0101

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'article 19, §5, du décret implantations commerciales précité en vertu duquel le projet de schéma communal de développement commercial et le rapport sur les incidences environnementales qui l'accompagne sont soumis pour avis à l'Observatoire du commerce ;

Considérant que la commune de Courcelles a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur son projet de SCDC et le rapport sur les incidences environnementales qui l'accompagne par un courrier envoyé le 22 octobre 2021 ; que la demande d'avis a été réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 26 octobre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni les 10 et 24 novembre 2021 afin d'examiner le dossier ; qu'une audition d'un représentant de l'AMCV ainsi que de deux représentantes de la commune de Courcelles (dont la Bourgmestre) a eu lieu le 10 novembre 2021 ;

Considérant que, selon le SRDC, Courcelles se situe dans l'agglomération de Charleroi ;

Considérant que Courcelles se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour les achats courants (suroffre), semi-courants légers (sous offre) et semi-courants lourds (sous offre) ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la commune de Courcelles ainsi que sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

La demande d'avis concerne le projet de schéma de développement communal de la commune de Courcelles (SCDC) ainsi que du rapport des incidences sur l'environnement (RIE) qui l'accompagne. L'Observatoire apprécie la démarche de la commune qui consiste à se doter d'un outil qui permette d'asseoir sa stratégie de développement commercial, d'appuyer ses décisions en matière d'implantation commerciale mais également de guider les retailers souhaitant développer un projet commercial à Courcelles.

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler en ce qui concerne le RIE.

En ce qui concerne le projet de SCDC, l'Observatoire regrette que l'étude qui lui a été fournie ait été réalisée il y a déjà 2 ans. Le diagnostic date de janvier 2019 et a été élaboré sur la base de relevés effectués en avril 2018. Dans le même ordre d'idée, le volet Stratégie date de septembre 2019. L'Observatoire estime qu'il est indispensable d'avoir des informations précises sur la période 2019-2021, deux années de mutations importantes du commerce suite à la pandémie de la Covid-19. Il ressort toutefois de l'audition que la crise sanitaire n'a pas engendré un surcroît de faillites commerciales, l'appareil commercial de Courcelles étant marqué par une bonne représentation de l'offre alimentaire. D'ailleurs, environ 30 commerces ont ouvert leurs portes depuis la réalisation du projet de SCDC soumis aux membres de l'Observatoire. Il aurait été heureux que l'Observatoire puisse disposer de la liste de ces commerces nouveaux ainsi que de ceux ayant fermé.

En outre, il est ressorti de l'audition que Courcelles a mis en œuvre des actions en vue de soutenir son centre-ville et d'améliorer l'attractivité de la commune. Il est dommage qu'il n'y ait pas d'actualisation du document sous cet angle (type d'actions menées, impact, etc.)

Enfin, l'Observatoire du commerce s'interroge par rapport à la terminologie employée et, plus spécifiquement l'usage de la notion de « pôle ». Il se demande si cette notion recouvre celle de nodule ou ce qui l'en distingue.

L'Observatoire constate que le projet de SCDC a été établi en trois phases : le diagnostic (1), les scénarios (2) et, enfin, la stratégie et le plan d'actions (3).

LE DIAGNOSTIC

Le diagnostic du SCDC a permis de mettre en évidence certaines caractéristiques du paysage commercial courcellois. Celui-ci est caractérisé par 3 type de noyaux (repris dans le volet stratégie) :

- Le centre urbain (centre-ville de Courcelles) ;
- Les moyennes surfaces spécialisées (Lido shopping, Hubo-Lidl, Aveve-Trafic-Extra, Colruyt, Aldi-Intermarché-Mac Donald) ;
- Le centre villageois (Trazegnies).

L'Observatoire du commerce remarque que la partie « diagnostic » comprend des cartes, graphiques et illustrations. Toutefois certains d'entre eux ne sont pas clairs.

L'Observatoire souligne que le diagnostic propose une analyse fouillée des pôles concurrents sans effectuer la même démarche pour les polarités de la commune. En effet, il remarque que le diagnostic pour la commune de Courcelles se concentre sur le centre-ville, le Lido Shopping et Trazegnies. Or, la structure commerciale de Courcelles est plus étoffée puisqu'elle comprend d'autres petits pôles que les trois évoqués. L'analyse de ces petites polarités (ex. site Lidl lequel fait l'objet d'un développement, site Trafic – Aveve – Extra) n'a pas été réalisée dans la partie diagnostic du projet de SCDC, lesquelles sont uniquement et succinctement évoquées dans les recommandations.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce remarque que certaines variables de contrôle ne sont pas mises en contexte avec, par exemple, les données régionale ou provinciale (ex. p. 51 du diagnostic). Il en résulte un manque d'analyse et de mise en contexte, démarche pourtant nécessaire pour appréhender la position et le potentiel de Courcelles d'un point de vue commercial.

En outre, l'Observatoire du commerce regrette qu'il n'y ait pas d'information précise sur l'HoReCa alors qu'il s'agit du secteur dominant à Courcelles puisque près d'un commerce sur 5 relève de ce secteur. Il serait en effet intéressant d'identifier la part des cafés et celle des restaurants, le type de restaurant présents (Brasserie, Gastronomique, etc.), la clientèle habituelle (âge, sexe, ...) de ces établissements ou encore les moments privilégiés de fréquentation. Sans de telles informations, il est difficile de capitaliser sur ce secteur.

L'Observatoire du commerce regrette également le fait que le diagnostic ne comprenne pas de recensement des échoppes du marché. Un relevé des produits vendus aurait permis de mieux cerner les commerces « de bouche » qu'il manquerait à Courcelles, axe sur lequel le projet SCDC suggère de s'appuyer pour maintenir l'attractivité du centre. L'Observatoire du commerce estime encore qu'il

aurait été utile de mieux savoir ce que les chalands achètent de manière préférentielle sur les marchés pour favoriser la complémentarité entre commerces sédentaires et marché.

Enfin, l'Observatoire du commerce apprécie que les enseignes fréquentées aient été interrogées dans le cadre de l'enquête menée auprès de la clientèle sur Internet. Il est cependant persuadé que cette enquête est biaisée car réalisée en utilisant seulement Internet et pas d'autres méthodes de collecte de données qualitatives. Il n'est pas persuadé que l'enquête soit représentative de l'ensemble de la population, en témoigne le faible pourcentage de personnes de plus de 60 ans. Il se demande les raisons qui sous-tendent le choix de ne pas à avoir fait, en plus de l'enquête Internet, une enquête directe sur le marché ainsi qu'une enquête dans la rue principale et au Lido shopping, par exemple un jour de semaine et un samedi.

SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT

Sur la base du diagnostic, 3 scénarios possibles de développement commercial ont été identifiés :

- La non-régulation des implantations commerciales ;
- Le positionnement de Courcelles en tant que challenger de shopping au sein de l'agglomération carolorégienne et au-delà (via création d'un complexe axé sur l'outlet) ;
- Le positionnement de Courcelles en tant que leader dans les secteurs des métiers et produits de bouche et de l'HoReCa.

L'Observatoire comprend, au vu des caractéristiques de l'appareil commercial de Courcelles, que le choix se soit porté sur le troisième scénario à savoir la maîtrise du développement commercial visant à faire en sorte que le centre de Courcelles puisse trouver un positionnement avantageux dans son environnement concurrentiel.

STRATEGIE ET PLAN D' ACTIONS – INTEGRATION DES RECOMMANDATIONS DU RIE

Compte tenu du scénario choisi, il ressort de l'audition qu'une stratégie et un plan d'actions ont été élaborés. Le volet Stratégie du projet de SCDC indique que celle-ci sera orienté vers un positionnement du centre urbain qui vise à renforcer les métiers et produits de bouche en capitalisant sur les aménagements futurs du centre-ville et sur ses marchés qui disposent déjà d'une attractivité intéressante. Des périmètres de développement prioritaire ont été définis pour chacun des pôles existants afin de limiter la poursuite de l'étalement commercial et la multiplication des petits noyaux commerciaux sur l'ensemble du territoire communal (trois types de noyaux ayant été définis, cf. supra).

L'Observatoire du commerce relève que les possibilités de propositions sont, sans conteste, limitées. D'une part, la commune de Courcelles correspond à un centre secondaire d'agglomération dont le seul futur possible est le maintien de ses atouts existants. D'autre part, il n'y a actuellement pas de réel problème en termes de développement commercial sur Courcelles. Il ressort du dossier ainsi que de l'audition que le nombre de cellules vides est relativement faible et que la population est assez satisfaite de la situation présente. Il est par conséquent logique que le scénario 3 ait été choisi. L'Observatoire souligne cependant qu'il y a une forte pression sur le commerce alimentaire (Colruyt, Intermarché). Celle-ci doit être maîtrisée en vue d'assurer le maintien du magasin Carrefour Market au centre de Trazegnies. Cette problématique et la manière d'y répondre sont évoquées lors de l'audition mais n'apparaissent pas clairement dans les recommandations.

L'Observatoire du commerce souligne encore que les recommandations manquent de concret et d'opérationnalité. Les actions précises ne sont ni exprimées ni définies et ne font pas l'objet d'un benchmarking.

Il estime qu'en raison de la faiblesse du diagnostic (cf. supra), il est assez difficile de faire des propositions précises sur l'offre commerciale tant au niveau de l'HoReCa que des commerces alimentaires. L'essentiel des propositions concerne dès lors l'environnement urbain.

CONCLUSION :

L'Observatoire du commerce apprécie la démarche de Courcelles de développer une stratégie de développement du commerce sur son territoire. Il estime cependant que le projet qui est proposé présente des faiblesses en ce qui concerne plus spécifiquement le diagnostic. Il relève un déséquilibre entre l'analyse des pôles concurrents et celle des pôles courcellois, l'utilisation de données peu récentes et un manque d'analyse précise. Il estime dès lors que le projet doit être retravaillé et qu'il y a lieu, préalablement à son adoption :

- d'améliorer l'analyse du diagnostic (analyse de toutes les polarités courcelloises, croisement des données) ;
- de faire un relevé des actions récentes menées par la commune en vue de soutenir son centre-ville et de maîtriser le développement commercial sur son territoire ;
- d'actualiser la situation de l'offre commerciale par rapport aux données présentées (ouvertures, fermetures) ;
- d'effectuer un relevé qualitatif de l'HoReCa présent à Courcelles (type de restaurants, gamme, caractéristiques de la clientèle, etc.) ;
- d'effectuer un recensement quantitatif et qualitatif des échoppes du marché (ex. type de produits vendus, clientèle, etc.) ;
- de faire une enquête de terrain (au centre-ville, au marché, un jour de semaine et un samedi) afin d'obtenir une bonne représentativité des répondants.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce