

AVIS n° 187

Demande de permis intégré pour la construction
d'un magasin de motos et la création d'un ensemble
commercial inférieur à 2.500 m² à Farciennes

Avis adopté le 23 décembre 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 936 m ² via l'implantation de la concession motos, quads et petits utilitaires Kawasaki sur une surface de 422 m ² nets à côté de la concession motos Honda existante (appartenant au même groupe) sur une surface commerciale nette de 514 m ² . L'ensemble projeté est situé au sein du site de Fontenelle qui est destiné à contenir un parc d'entreprises (+/- 30) et des logements (+/- 200).
<u>Localisation :</u>	Rue de Fleurus, 33 - Farciennes.
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre par un schéma d'orientation local qui fixe la zone en zone d'activité économique mixte.
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet se situe dans l'agglomération de Charleroi. Il se situe également dans le bassin de Charleroi pour les achats semi-courants lourds, lequel est en situation de sous-offre. Selon Logic, le projet est localisé hors nodule commercial.
<u>Demandeur :</u>	Ets Bruno Casu et Fils SA

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	2/12/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 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.21.187.AV ChT/cri
<u>Réf. SPW économie :</u>	DIC/FAS018/2021-0168
<u>Réf. SPW territoire :</u>	2176038&F0412/52018/PIC/2021/1

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 1er 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 magasin de motos et la création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 2 décembre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 décembre 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition a été organisée le même jour à laquelle l'auteur de projet a participé ; que la commune s'y est excusée ;

Considérant qu'au schéma régional de développement commercial, le projet se situe 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	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

Qu'il 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 qu’au schéma régional de développement commercial, le projet se situe également dans le bassin de Charleroi pour les achats semi-courants lourds, lequel est en situation de sous-offre ;

Considérant que selon Logic, le projet est localisé hors nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe zone d’aménagement communal concerté au plan de secteur laquelle est mise en œuvre par un schéma d’orientation local, lequel fixe la zone en zone d’activité économique mixte ;

Considérant que l’Observatoire du commerce se positionne sur l’opportunité du projet au regard de ses compétences ; qu’ 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 des éléments apportés lors de l’audition, **l’Observatoire du commerce émet l’avis suivant :**

1. EXAMEN DE L’OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise la création d’un ensemble commercial d’une surface commerciale nette de 936 m² via l’implantation de la concession motos, quads et petits utilitaires Kawasaki sur une surface de 422 m² nets à côté de la concession motos Honda existante (appartenant au même groupe) sur une surface commerciale nette de 514 m². L’ensemble projeté est situé au sein du site de Fontenelle qui est destiné à regrouper un parc d’entreprises (+/- 30) et des logements (+/- 200). Le projet respecte l’affectation du schéma d’orientation local dans lequel il s’implante et participe à son objectif qui est d’assurer le développement économique et social de la zone. La situation n’est pas idéale en termes de mobilité douce, mais ce type d’établissement n’y est de toute façon pas propice.

L’Observatoire du commerce est favorable par rapport à 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

La commune de Farciennes comprend 11 313 habitants et présente un mix commercial très peu équilibré (selon Logic 2 600 m² pour les achats courants, 100 m² pour les achats semi-courant léger et 170 m² pour les achats semi-courant lourds + 514 m² pour la concession Honda récemment implantée). Le projet va entraîner une augmentation de l’offre en achats semi-courants lourds de la même catégorie que l’enseigne voisine, mais complémentaire puisqu’il s’agit d’une autre marque.

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

2.1.2. Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité

La zone d’attraction concerne 300 000 habitants, un peu plus de 120 000 en zone primaire et un peu moins de 188 000 en zone secondaire. L’IWEPS prévoit une augmentation démographique de 1,6 % d’ici 2030. Il s’agit d’un commerce spécialisé qui ne risque pas de générer de situation commerciale extrême de sur ou de sous-offre.

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 s’implante au cœur d’un schéma d’orientation locale, lequel contient un plan de destination. Le projet rencontre l’affectation projetée « zone de PMI-PME ». Le schéma prévoit également des espaces verts et des zones destinés à la résidence. Le projet respectant le document, il ne saurait être de nature à générer des déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines.

L’Observatoire du commerce conclut que 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 s’implante dans un ancien site industriel, il est inscrit en zone d’aménagement communal concerté, laquelle est mise en œuvre par un schéma d’orientation local. Le projet respecte l’affectation prévue par le plan de destination de ce schéma, il s’insère donc de manière cohérente dans les projets locaux de développement et participe à la reconversion d’un site industriel. De plus, il limite la consommation d’espace car les deux activités auront un atelier de réparation commun.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d’emploi :

Le projet vise l’emploi de 2 personnes à temps plein. Le site occupe déjà 2 personnes à temps plein et une personne à temps partiel (Honda – même groupe).

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l’emploi

Il ressort du dossier administratif que « *CASU MOTOS sera attentif et veillera de façon contractuelle au respect de l’ensemble de la législation sociale et du travail par les commerces qui seront accueillis au sein du projet.* »

L’Observatoire du commerce n’a pas de remarque sur ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet s'implante en dehors du centre de Farciennes, mais dans un contexte urbanistique multifonctionnel en cours de développement et face une zone industrielle. Il ressort du dossier administratif que deux arrêts de bus sont présents à proximité du site et sont desservis par 6 lignes de bus. La gare SNCB est située à 4,5km. Par ailleurs, l'accès à ce type de commerce est peu propice à la mobilité durable.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Les voiries d'accès sont nouvellement construites. L'accessibilité ne nécessite pas de charge spécifique.

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

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont respectés. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet 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** sur la demande de permis intégré pour la création d'un magasin et la création d'un ensemble commercial d'une superficie commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Farciennes.



Bernadette Mérenne
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce