

AVIS n° 2

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension et la reconnaissance d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Courcelles

Avis adopté le 14/01/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Le projet prévoit l'extension d'un ensemble commercial existant, autorisé, par la construction de 5 nouvelles cellules commerciales. Actuellement, sont déjà présents sur le site du projet Hubo et Lidl, partageant un parking commun de 126 places.
<u>Localisation :</u>	Rue Jean Jaures, 91 6180 Courcelles (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Charleroi, nodule de Courcelles Centre (nodule de centre secondaire d'agglomération). Achats semi-courants légers et semi-courants lourds (bassin de consommation de Charleroi, sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Immoterril

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	9/12/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	06/02/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire délégué et fonctionnaire des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.2.AV SH/cr
<u>Références SPW-Economie :</u>	DIC/COS015/2018-0249
<u>Références SPW-Territoire :</u>	F0412/52015/PIC/2018.2
<u>Références commune :</u>	18-002

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 l'extension et la reconnaissance d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 9 décembre 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 janvier 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que de quatre représentants de la commune de Courcelles a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à reconnaître un ensemble dont deux cellules sont existantes (Lidl et Hubo pour une SCN de 4.003 m²) ; qu'il s'agit d'y adjoindre 5 cellules pour une SCN de 2.941 m² ; que, au total, l'ensemble présentera une SCN de 6.944 m² ;

Considérant que le projet est repris dans l'agglomération de Charleroi au SRDC ; que ledit SRDC met en évidence les forces et faiblesses de ladite agglomération :

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 situe dans le nodule commercial de Courcelles Centre lequel est repris en tant que nodule de centre secondaire d'agglomération au SRDC ; que ledit SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
Centre commerçant traditionnel généraliste, localisé en milieu urbain très dense, doté d'une bonne accessibilité en transport en commun, caractérisé par une dynamique faible (taux de vacance élevé et part de grandes enseignes faible)	<p>Pour conserver leur fonction structurante et assurer une mixité des fonctions au sein des centres urbains, une intervention publique ciblée est nécessaire :</p> <p>A l'externe – Éviter la concurrence suite au développement d'un « nodule de soutien d'agglomération » ou d'un « nodule spécialisé équipement léger »</p> <p>A l'interne – Réaliser une investigation détaillée afin de dégager des pistes d'actions de relance de l'activité commerciale</p>

Considérant que le projet prévoit des achats semi-courants légers (+- 2.557 m² de SCN) et semi-courants-lourds (+- 382 m²) ; qu'il se situe également dans le bassin de consommation de Charleroi pour ce type d'achat (situation de sous offre) ;

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

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 site concerné par le projet comprend 2 commerces existants à savoir un magasin Hubo d'une SCN de 2.575 m² et un Lidl d'une SCN de 1.428, 3 m². Ces commerces ayant un parking commun, il s'agit d'effectuer une reconnaissance de l'ensemble commercial qu'ils forment. Il s'agit en outre d'adjoindre, à cet ensemble, 5 nouvelles cellules. Le projet prévoit le déménagement du magasin Trafic actuel, Place Jean Ransy et de Bristol (Shoe Discount), Rue du Général de Gaulle 18. Les trois cellules restantes sont en cours de commercialisation (une enseigne de vêtements pour une SCN de 294,3 m², un opticien pour une SCN de 176 m² et une enseigne type Cash Converters pour une SCN de 229,5 m² au total).

Il ressort de l'audition que le projet a été conçu en concertation avec les autorités communales. Ces dernières sont en train de mettre en place une réflexion en ce qui concerne le développement commercial de leur territoire. Elles entendent en effet initier un schéma communal de développement commercial, ce que l'Observatoire du commerce apprécie. Le projet s'insère dans le périmètre de redynamisation du centre-ville identifié dans une étude réalisée par l'AMCV.

L'audition a également mis en évidence la proximité du projet avec la place des Trieux, laquelle est en liaison avec le centre de Courcelles. L'Observatoire comprend l'idée qui vise à assurer une perméabilité entre le futur complexe et le centre. Néanmoins, il faut garantir une politique commerciale qui assure effectivement un flux du nouvel ensemble commercial vers le centre-ville. L'Observatoire craint que des chalands extérieurs se déplacent vers le site et en repartent immédiatement, ce qui serait préjudiciable au centre. Il convient notamment, afin d'éviter ce risque, de prévoir dans l'ensemble une offre non présente dans le centre-ville.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est globalement favorable 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

Il ressort du dossier administratif que, à l'échelle du nodule commercial, le projet ne modifie que très légèrement le mix en présence. Il résulte des éléments soulevés lors de l'audition que l'objectif du projet vise à renforcer le pôle constitué par Hubo et Lidl. Le projet permet d'améliorer la mixité de celui-ci vu l'ajout de l'offre proposée. Outre ces éléments, l'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières à formuler par rapport à ce sous-critère et il conclut que celui-ci est respecté.

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

Le SRDC indique que le bassin de consommation de Charleroi présente une situation de sous offre commerciale, tant pour les achats semi-courants légers que semi-courants lourds. A l'échelle locale, il ressort de l'audition que des mouvements d'enseignes ont eu lieu sur le territoire communal (Colruyt et Aldi qui se sont déplacés le long de la N584), ce qui a eu pour effet de déforcer l'ensemble

commercial formé par Hubo et Lidl. Ainsi, le projet, par l'ajout d'enseignes supplémentaires permettra de renforcer l'attractivité de cet ensemble.

L'Observatoire du commerce relève que le projet se situe dans le nodule de Courcelles-Centre qui est repris comme nodule de centre secondaire d'agglomération au SRDC. Il estime que le projet respecte les recommandations qui sont effectuées par ledit SRDC pour ce type de nodule (cf. supra). Il ressort en effet de l'audition que les autorités communales de Courcelles ont entamé un processus de réflexion sur le développement commercial de leur commune. Il s'agit de redynamiser le centre-ville. A cet effet, un périmètre d'action a été défini et le projet s'y intègre. Par ailleurs, le projet a été développé en concertation totale avec les autorités communales.

L'Observatoire du commerce apprécie la démarche menée par la commune (projet de schéma communal de développement commercial) et le demandeur (concertation avec les autorités). Il tient néanmoins à préciser qu'il faut garantir que les chalands qui se déplaceront vers le nouveau site iront également vers le centre-ville. En d'autres termes, il faut assurer que l'attraction du nouveau pôle commercial puisse bénéficier au centre-ville. A cette fin, il convient notamment de ne pas prévoir, dans le futur pôle, des segments d'achats non représentés dans le centre-ville. Cette démarche permettra d'éviter un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Si l'échange de flux n'avait pas lieu, alors les objectifs de développement commercial prônés par la commune lors de l'audition risqueraient d'être altérés.

Globalement, 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

A l'échelle de la commune, l'Observatoire n'a pas de remarque particulière à formuler, le projet s'insérant dans le périmètre de redynamisation du centre-ville identifié par l'étude commerciale réalisée par l'AMCV. Par contre, il est plus dubitatif en ce qui concerne le développement proposé à l'échelle du quartier. Il remarque que le projet implique un développement commercial important à cette échelle. Il estime que les précautions nécessaires à la cohabitation des fonctions (commerces – habitat) ne sont pas optimales (bâtiments proches des espaces cours et jardins des habitants) à cet endroit.

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

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur et a pour effet d'augmenter de manière significative la fonction commerciale. L'Observatoire du commerce comprend de l'audition que le potentiel urbanisable du sud de l'îlot a été libéré, les bâtiments situés à cet endroit (« Chantier communal ») ayant été cédés. Les représentantes de la commune indiquent lors de l'audition que du logement devrait être privilégié à cet endroit. Compte tenu de cet élément, l'Observatoire du commerce regrette qu'une réflexion globale d'aménagement n'ait pas eu lieu à l'échelle du quartier. Il craint que cette urbanisation au coup par coup ne conduise pas à un quartier harmonieux et ce, d'autant plus que, d'une manière générale, l'urbanisation des intérieurs d'îlot est complexe compte

tenu de leurs caractéristiques spécifiques.

L'Observatoire du commerce souligne par ailleurs qu'il conviendrait d'assurer une végétalisation du parking mais également de prévoir des espaces végétalisés. L'urbanisation proposée ne respecte pas les caractéristiques de l'intérieur d'îlot. Il s'agit d'une occasion manquée d'assurer une harmonie entre commerces et habitants.

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, actuellement, Trafic emploie 3 personnes à temps plein et 8 personnes à temps partiel. Avec la relocalisation, Trafic emploiera 2 personnes supplémentaires : une à temps plein et une à temps partiel. Parallèlement à cela, le volet commercial de la demande comporte un tableau reprenant les projections en termes de création d'emplois (cf. p. 47 du dossier) et relève la création d'au moins 11 emplois nouveaux.

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 site est accessible en voiture mais également par les transports en commun. Il est ceinturé de voiries (rue du 18 Juin 1919 et rue Jean Jaurès) qui disposent de trottoirs. Il ressort en outre de l'audition que le projet est proche de la place des Trieux laquelle est en connexion avec le centre-ville ce qui permettra une accessibilité en mode doux.

L'Observatoire comprend, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est accessible en bus. Il disposera d'un parking de 234 places à la place des 93 emplacements actuels. L'Observatoire du commerce souligne qu'une étude d'incidences sur l'environnement étudiant le volet mobilité a été réalisée. La problématique a donc été examinée en profondeur. Il ressort aussi de l'audition que des réaménagements sont à l'étude (ex. mise à sens unique de la rue Jean Jaurès). Ainsi, la concertation entre autorités communales et demandeur semble également opérer sur ce volet.

L'Observatoire du commerce regrette néanmoins le manque de végétalisation du parking, il souhaite qu'un effort soit fait à cet égard.

L'Observatoire du commerce conclut que, pour autant que le parking soit végétalisé, ce sous-critère est 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 respecte la majorité d'entre eux. Il a estimé que le critère de protection de l'environnement urbain n'était pas respecté (manque de réflexion à l'échelle du quartier, cohabitation des fonctions peu optimale). Il remarque cependant que les autorités locales sont en train de prendre en main le développement commercial de la commune et qu'elles entendent mettre en place une réflexion à cet égard au travers de l'élaboration d'un schéma communal de développement communal. L'Observatoire du commerce apprécie cette démarche et comprend que le projet a été appréhendé de manière globale à l'échelle communale.

L'Observatoire du commerce rappelle que des critères peu satisfaisants peuvent être compensés par des critères très satisfaisants. Il estime que tel est le cas en l'espèce, le non respect du critère de protection de l'environnement n'est pas de nature à remettre en cause, à lui seul, le projet. Il conclut à une évaluation globale positive 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 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 un **avis favorable** pour l'extension et la reconnaissance d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Courcelles. Dans le cadre de son analyse, il a émis les recommandations suivantes :

- Garantir que le flux de chalands entre le nouvel ensemble et le centre-ville soit assuré et, à cet effet, prévoir une offre complémentaire au centre-ville (privilégier une offre de produits non représentée au centre) ;
- Assurer la présence d'espaces verts dans l'intérieur d'îlot ;
- Prévoir une verdurisation du parking.



Jean Jungling,

Président de l'Observatoire du commerce