

## AVIS n° 53

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Charleroi (recours)

Avis adopté le 13/04/2021

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un magasin alimentaire AD Delhaize d'une SCN de 1.405 m <sup>2</sup> .
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Courcelles, 277 6041 Gosselies (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat, zone d'aménagement communal concerté à caractère économique et zone de service public et d'équipement communautaire
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Charleroi. Achats courants (bassin de consommation de Charleroi, suroffre).
<u>Demandeur :</u>	IMMO <sub>3</sub> SRL

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	30/03/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 101 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours des implantations commerciales

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.53.AV SH/cr
<u>Vos Références :</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2021-0008/CH1011/Immo <sub>3</sub> à Charleroi

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la construction d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 30 mars 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 16 décembre 2020 afin d'examiner le projet lors de l'instruction de la demande en première instance ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que d'une représentante de la commune de Charleroi a eu lieu ce jour-là ; que la demande en recours est identique à celle examinée en première instance ; qu'en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, l'Observatoire s'estime suffisamment éclairé ; qu'aucune audition n'a dès lors pas été organisée devant l'Observatoire du commerce dans le cadre du recours ; que le projet a été examiné dans le cadre du recours en sa séance du 7 avril 2021 ;

Considérant que le projet vise à construire un commerce alimentaire d'une SCN de 1.405 m<sup>2</sup> ;

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

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 ne se situe pas dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants (1.405 m<sup>2</sup> de SCN) ; qu'il se situe également dans le bassin de consommation de Charleroi pour ce type d'achat (situation de suroffre) ;

Considérant que le dossier administratif indique que la commune de Charleroi dispose d'un document établissant sa stratégie de développement commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat, zone d'aménagement communal concerté à caractère économique et zone de service public et d'équipement communautaire 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 Commission de recours des implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

#### AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

Le projet vise à implanter un magasin AD Delhaize à Charleroi et, plus spécifiquement entre Gosselies et Courcelles. Il s'agit d'occuper un site laissé vacant à la suite du déménagement de l'enseigne de service ElectroPart, spécialisée en réparation et entretien d'électroménager.

L'Observatoire du commerce est saisi dans le cadre d'un recours, le permis intégré sollicité a été refusé par le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire des implantations commerciales conjointement compétents le 25 février 2021. Le demandeur contestant cette décision, a introduit un recours à l'encontre du refus. Ce dernier repose sur des motifs commerciaux.

L'Observatoire du commerce constate que le projet est identique à celui qu'il a examiné en première instance et sur lequel il avait remis un avis défavorable (OC.20.118.AV), lequel est reproduit en annexe. En l'absence d'éléments significatifs nouveaux, il ne voit pas en quoi il pourrait émettre un avis différent de celui précédemment émis. Au vu des arguments fondant la décision, l'Observatoire du commerce est conforté dans sa décision.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère l'avis qu'il avait émis le 22 décembre 2020 et qui est reproduit en annexe. Il émet par conséquent un **avis défavorable** (avec une note de minorité favorable) pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure 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

## **Annexe : Avis du 22 décembre 2020 relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Charleroi (OC.20.118.AV)**

### **1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE**

Le projet vise à implanter un magasin AD Delhaize à Charleroi et, plus spécifiquement entre Gosselies et Courcelles. Cette cellule se retrouve vacante à la suite du déménagement de l'enseigne de service ElectroPart, spécialisée en réparation et entretien d'électroménager qui occupait précédemment la cellule.

Il ressort de l'audition que ce projet a été développé sans aucune consultation préalable avec les autorités locales compétentes. La représentante de la commune indique être défavorable au projet.

Le projet est excentré. Il se situe le long d'une voirie régionale reliant Gosselies et Courcelles. Il ressort de l'audition que l'appareil commercial alimentaire de Charleroi est mature, la ville disposant de nombreux supermarchés d'enseignes différentes dont un magasin AD Delhaize à Gosselies City Nord. L'Observatoire remarque que le magasin projeté se situe en dehors d'un nodule commercial alors qu'il en existe plusieurs sur le territoire de Charleroi. Il estime que le type de développement proposé participe à une dispersion de la fonction commerciale ce qui peut, à terme, conduire à une rupture d'approvisionnement de proximité dans les lieux plus centraux.

En outre, il ressort des débats que la chaussée de Courcelles connaît des problèmes de mobilité sur le tronçon concerné par le projet. L'Observatoire craint que l'implantation d'un commerce alimentaire, générant un flux de voitures important, n'accroisse ces problèmes.

En conclusion, l'Observatoire du commerce estime que la localisation du projet est inadaptée. Il est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

#### Note de minorité :

Un membre estime que le projet contribuera à créer de l'emploi et à satisfaire une certaine demande des consommateurs. Il est 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**

Ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, l'offre alimentaire est déjà bien installée sur le territoire de Charleroi. Le projet vise à implanter un supermarché d'alimentation générale projeté à quelques kilomètres d'un magasin similaire (AD Delhaize City Nord). L'Observatoire estime que le projet n'apporte pas, au vu de ce contexte, de plus-value en termes de mixité commerciale puisque l'alimentaire traditionnel est bien représenté sur Charleroi.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas 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 suroffre. Les supermarchés sont bien représentés dans cette partie de Charleroi (un hypermarché Carrefour, 4 Carrefour Market, 2 Lidl, 2 Aldi, 1 Intermarché, 1 Leader Price, 1 AD Delhaize). L'ajout d'une nouvelle surface alimentaire supplémentaire accentuera cette suroffre.

L'Observatoire du commerce souligne par ailleurs que l'objet de la demande ne se situe pas dans un nodule commercial mais dans une zone excentrée. Au vu de l'offre alimentaire déjà bien présente à Charleroi, il ne convient de développer un supermarché supplémentaire en dehors d'un nodule commercial. Ainsi, le projet disperse l'offre au risque d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité des lieux centraux. Cette idée est renforcée par le fait que les indicateurs socio-économiques qui sont présentés dans le dossier (taux de chômage, pouvoir d'achat) ne sont pas favorables.

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

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire estime que l'implantation d'un AD Delhaize à l'endroit concerné peut répondre à une demande des consommateurs. Il 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**

Le projet présente une localisation excentrée et entre les deux entités que sont Courcelles et Gosselies. Au nord, les espaces ne sont pas urbanisés. L'Observatoire remarque qu'une partie de ces espaces sont en zone d'aménagement communal concerté à caractère économique non mise en œuvre. Il est donc difficile de se prononcer sur la pertinence de l'implantation d'une fonction commerciale à l'endroit concerné faute de vision globale de l'aménagement futur de cette ZACCE.

Outre cet aspect, l'Observatoire souligne la présence d'une petite poche d'habitat au sud mais qui ne présente pas de connexion piétonne ou cycliste avec le projet.

Ainsi, l'Observatoire conclut que le projet participe à une dispersion de l'activité commerciale qui peut avoir des conséquences négatives sur les lieux centraux. Il contribue à la fragmentation du tissu de Charleroi et non à sa consolidation.

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 site concerné par la demande se situe sur trois zones différentes du plan secteur : zone d'habitat, zone d'aménagement communal concerté à caractère économique et zone de service public et d'équipement communautaire. Le bâtiment à démolir semble se situer dans la ZACCE alors que le magasin envisagé est prévu en zone d'habitat.

Il ressort de l'audition que la ZACCE n'est pas mise en œuvre. L'Observatoire estime qu'il importe d'avoir connaissance de l'aménagement de cette zone avant de pouvoir autoriser une fonction commerciale à cet endroit de Charleroi. La ZACCE se développe de manière importante à l'arrière du projet et pourrait accueillir des fonctions économiques. L'Observatoire estime qu'il faut appréhender le développement de cet espace de manière globale. En l'absence de projet d'aménagement de la ZACCE, il est prématuré d'entamer une urbanisation qui impliquerait un grignotage de celle-ci.

L'Observatoire constate par ailleurs que le projet est excentré par rapport aux poches urbanisées de Charleroi. Cette commune est caractérisée par une fragmentation de son bâti que le projet accentue. La localisation choisie participe à une dispersion des fonctions et ce, d'autant plus qu'il y a un AD Delhaize non loin du projet (nodule City Nord).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté dans la mesure où il permet de réhabiliter une friche. Il craint que d'autres opportunités ne se présentent plus pour assainir cet espace.



## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort du dossier administratif que « *la présente demande permettra de générer 12 temps pleins et 12 temps partiels supplémentaires, soit un total de 24 emplois créés ; représentant une création de 20 équivalents temps plein* ». Compte tenu de l'offre alimentaire (cf. supra) présente à Charleroi ainsi que de la présence d'un magasin similaire non loin du projet, l'Observatoire du commerce s'interroge sur la pérennité des emplois dans ces commerces à Charleroi. Il s'interroge également sur les chiffres annoncés. Il n'y a pas d'information par rapport au statut des travailleurs (étudiants, intérimaires, etc.)

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

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire estime que les chiffres annoncés sont suffisants pour lui permettre de conclure que le projet respecte ce sous-critère dans la mesure où il y a une création nette d'emploi.

### **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 projet s'insère le long de la chaussée de Courcelles (N582) qui relie Gosselies et Courcelles. Il se situe entre ces 2 entités et en dehors de leur tissu bâti central. L'Observatoire remarque que les habitations les plus proches se développent sous la forme d'une petite poche d'habitat située au sud du futur magasin. Il ressort de l'audition qu'il n'y a pas de connexion entre le commerce envisagé et la seule petite zone résidentielle évoquée.

La N582 est équipée de trottoirs mais ne dispose pas de piste cyclable. Selon l'Observatoire, la configuration des lieux implique que les chalands se déplaceront vers le site en voiture (implantation le long d'une voirie entre deux noyaux bâtis, localisation excentrée, peu d'habitat à proximité immédiate du projet, pas de connexion en mode doux avec les quelques habitations existantes).

L'Observatoire comprend, au vu de ces éléments, que le magasin captera essentiellement une clientèle de transit motorisée. Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

Le projet est accessible en voiture et bénéficie d'un parking de 81 places. Il ressort de l'audition que cette partie de la Chaussée de Courcelles est saturée et connaît des problèmes de mobilité. L'Observatoire du commerce émet par conséquent des réserves par rapport à l'implantation d'un commerce alimentaire générant un flux automobile important dans ce contexte. Il estime que le

projet, compte tenu de la circulation qu'il va induire (entrées et sorties fréquentes), affectera la sécurité routière des lieux. La localisation projetée n'est par conséquent pas adéquate.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que ce sous-critère n'est pas 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 ne les respecte pas. Il conclut à une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire a estimé que le critère de protection du consommateur et de la politique sociale étaient rencontrés. Des critères négatifs pouvant être compensés par des critères positifs, il conclut en une analyse positive globale au regard des 4 critères de délivrance du volet commercial de la demande.

### 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 défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale négative 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 défavorable** pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Gosselies (Charleroi).

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire 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'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Gosselies (Charleroi).



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce