

AVIS n° 62

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble mixte comprenant deux commerces pour une SCN inférieure à 2.500 m² à Fleurus

Avis adopté le 23/04/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Construction d'un ensemble mixte comprenant résidence, commerces, services et équipements. L'offre commerciale est composée de l'enseigne AD Delhaize avec une cellule de 1.501,6 m ² de SCN et d'une enseigne encore inconnue d'équipement de la maison pour une SCN de 542 m ² .
<u>Localisation :</u>	Rue de Wainage, 52 6220 Lambusart (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Charleroi, hors nodule commercial. Le projet prévoit des achats courants (bassin de Charleroi, situation de suroffre) et semi-courants lourds (sous offre).
<u>Demandeur :</u>	JY Building Invest

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	1/04/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Fleurus

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.62.AV SH/cr
<u>SPW Economie :</u>	DIC/FLS021/2021-0053
<u>SPW Territoire :</u>	2135129 F0412/52021/P
<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 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 ensemble mixte comprenant 2 commerces pour une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 1^{er} avril 2021 ;

Considérant que ce projet a été examiné par l'Observatoire du commerce le 14 avril 2021 ; qu'une audition de 4 représentants du demandeur ainsi que du Bourgmestre de Fleurus en communication avec le collège des Bourgmestre et Echevins de la commune a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à implanter un supermarché AD Delhaize d'une SCN de 1.501,6 m² ainsi qu'un commerce d'équipement de la maison (542 m²) dont l'enseigne n'est pas encore connue ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants (bassin de Charleroi, situation de suroffre) et semi-courants lourds (bassin de Charleroi, sous offre) ;

Considérant que le projet est repris 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 ledit SRDC 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 que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

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 des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à construire un ensemble résidentiel (2 immeubles de 23 appartements) avec des équipements (crèche) et services (par exemple : Horeca, médical, petite agence de service). Il prévoit également une offre commerciale composée de l'enseigne AD Delhaize (1.501,6 m² de SCN) et d'une enseigne encore inconnue d'équipement de la maison (SCN de 542 m²).

Le projet est localisé dans une zone d'habitat qui se développe en ruban. L'Observatoire constate que l'environnement immédiat est plutôt rural, peu dense et dédié à de l'habitat unifamilial (rez + 1). Le projet, au programme conséquent, avec les fonctions et la densité qu'il prévoit, serait plus opportun dans une centralité, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. L'Observatoire souligne même que le projet crée une nouvelle polarité entre celles qui existent et, partant, qu'il contribue à la dispersion des fonctions.

L'Observatoire du commerce regrette le manque de vision des autorités locales par rapport au développement, notamment commercial, de leur territoire. Il comprend de l'audition que le commerce se déplace le long de la Ng12 sans que des mesures soient prises pour renforcer ou éviter la désertification du centre. Il comprend encore de l'audition qu'aucune alternative en termes de localisation, qui doit être idéalement plus centrale, n'a été examinée dans le cadre du projet. La localisation du projet a été dictée par la disponibilité du foncier à un moment donné. Il recommande dès lors que la commune de Fleurus se dote d'un schéma communal de développement commercial afin qu'elle dispose d'un outil stratégique permettant de fonder ses décisions sur les projets commerciaux.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas opportun à l'endroit concerné.

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

L'Observatoire souligne qu'il a examiné récemment une demande d'implantation d'un supermarché sur Fleurus non loin du projet, lequel était favorablement reçu par la commune. Cette dernière comprend déjà plusieurs commerces d'alimentation. L'Observatoire s'interroge dès lors par rapport à la vision des autorités communales sur le développement de commerces alimentaires sur son territoire.

Parallèlement à cela, il ressort du dossier administratif que le commerce en équipement lourd s'inscrit « dans une trame locale connaissant d'autres magasins dans ce segment (*Mobilec Meubles, Gilly Meubles, Au Bucheron, Literie de rêve, ...*) dont on sait qu'il se dynamise par la multiplication des enseignes et du choix offert au consommateur ». Pour ce commerce, l'enseigne n'est pas connue.

L'Observatoire du commerce n'est pas totalement convaincu que le projet améliorera de manière manifeste la mixité commerciale. Il conclut que ce critère est partiellement rencontré.

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

Selon le SRDC, le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour les achats courants, lequel présente une situation de suroffre. Pour les achats semi-courants lourds, le projet se situe également dans le bassin de consommation de Charleroi, lequel présente une situation d'équilibre.

L'offre est en partie composée d'achats répondant à des besoins journaliers. Si les futurs occupants des logements pourront s'y approvisionner, l'Observatoire comprend que la majorité de la clientèle sera issue de la captation du trafic au détriment des supermarchés plus centraux. L'offre alimentaire dans le bassin de Charleroi est déjà très bien représentée. Fleurus même comprend des magasins alimentaires le long de la N29 et à Lambusart (Match, Carrefour Market). L'Observatoire du commerce souligne que le projet se situe en dehors d'un nodule commercial et dilue la fonction commerciale sur Fleurus en dehors des polarités existantes, ce qui peut à terme conduire à un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Ce sous-critère n'est pas, selon l'Observatoire, respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

« L'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes »¹. Le projet est situé en dehors des polarités existantes et dans un contexte comprenant des habitations unifamiliales implantées en ruban le long de la N912. La portion de la N912 concernée par le projet présente donc une urbanisation peu dense et en ruban qui n'est plus encouragée à l'heure actuelle. Selon

¹ SPW, Vade-Mecum, *Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 89.

L'Observatoire du commerce, le programme envisagé, avec des équipements (crèches), services et commerces (dont un répond à des besoins journaliers) doit être localisé dans des lieux centraux. Tel n'est pas le cas en l'espèce. Par ailleurs, l'Observatoire du commerce remarque que l'intégralité de la parcelle est urbanisée. Il regrette cette artificialisation du sol.

Ce sous-critère n'est pas, selon l'Observatoire du commerce, rencontré et ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

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 dans une zone d'habitat au plan de secteur. Celle-ci se développe en ruban le long de la Ng12. Ce type d'urbanisation n'est plus admissible dans le sens où il contribue à son étalement. L'Observatoire du commerce souligne que l'objet de la demande se situe en dehors de tout nodule commercial et des lieux centraux de la commune de Fleurus. Il revient même à créer une nouvelle polarité, laquelle pourrait à terme se développer. Cela est en contradiction avec les principes de développement commercial prônés en Wallonie. Le Gouvernement wallon entend en effet « *favoriser la concentration des commerces aux centres des villes et des communes rurales* » ou encore « *veiller à localiser dans les centres urbains et ruraux des entreprises, commerces et services qui peuvent adéquatement s'inscrire dans le tissu bâti en vue d'assurer une bonne mixité des fonctions et réduire les déplacements* ».

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté et que ce non-respect justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que, à « *court terme l'AD Delhaize occupera 22 équivalents temps pleins (18 temps pleins et 8 temps partiels). Le magasin d'équipement de la maison occupera 3 équivalents temps plein (2 temps pleins et 2 temps partiels)* ». Les autres services projetés au sein du projet seront également de nature à générer de l'emploi.

Au vu de la création nette d'emplois potentielle, l'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler par rapport à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est accessible en voiture. Il ressort du dossier administratif qu'il est également accessible en mode doux (pied, vélo) ou par les transports en commun. L'application Google Street View montre que la N912 n'est pas pourvue de piste cyclable et que les trottoirs ou accotements pour piétons ne sont pas de qualité.

Les futurs occupants du site pourront accéder aux commerces en mode doux. L'Observatoire du commerce souligne que cela représente seulement une vingtaine de ménages. Or, se sont 280.000 clients potentiels qui sont attendus sur une année (cf. formulaire Logic). L'habitat n'est pas très développé à proximité immédiate du projet et, au vu de la configuration du plan de secteur et du contexte urbanistique, il n'y a pas vraiment de potentiel de développement résidentiel important à attendre à cet endroit. Or, le projet est sensé, pour partie, proposer une offre de proximité (alimentaire) et d'autres services. Ainsi, l'essentiel des personnes qui fréquenteront le site s'y rendront en voiture.

Ce projet n'est pas, selon l'Observatoire du commerce respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Il ressort du dossier administratif que le projet comprend 99 places pour les commerces, les services et la crèche. Des emplacements seront spécifiquement dédiés aux logements (42 places). Le site est desservi par 3 lignes de bus. Il y a peut-être lieu de s'interroger sur l'adéquation de la voirie par rapport au trafic que va générer le projet. La surface alimentaire proposée représente tout de même 1.500 m² de SCN avec, de surcroît des services. Par ailleurs, il y aura 4 entrées/sorties débouchant sur le N912 rien que pour le projet. Le projet impliquera un certain nombre de mouvements sur une voirie présentant une bande dans chaque sens de circulation.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est partiellement rencontré.

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, a conclu que certains d'entre eux n'étaient pas respectés. Il a surtout remis en cause la localisation du projet, en dehors de tous nodule ou de centralité. Il est convaincu que ce projet sera de nature à créer une nouvelle polarité inopportune à l'endroit concerné (urbanisation en ruban dans un contexte caractérisé par des habitations unifamiliales implantées de part et d'autre de la voirie). Le non-respect du critère de l'environnement urbain justifie à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande. L'Observatoire du commerce conclut en une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

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 la construction de 2 surfaces commerciales intégrées dans un ensemble mixte et présentant une SCN inférieure à 2.500 m² à Fleurus.

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