CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 79

Demande de permis intégré pour la création d'une cellule dans un ensemble commercial existant d'une SCN totale supérieure à 2.500 m² à Charleroi

Avis adopté le 10/05/2021

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 29
coralie.rigo@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Création d'une nouvelle cellule commerciale au sein d'un ensemble commercial, d'une SCN de 9.096 m².
Localisation :	Route de la Basse Sambre, 713 6060 Gilly (Province de Hainaut)
Situation au plan de secteur :	Zone d'activité économique mixte et zone d'habitat
Situation au SRDC :	Agglomération de Charleroi, nodule de Gilly (nodule de centre secondaire d'agglomération). Le projet 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).
Demandeur :	Retail Estate SA

CONTEXTE DE L'AVIS

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
Date de réception de la demande d'avis :	12/04/2021
Référence légale :	Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Autorité compétente :	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué

REFERENCES ADMINISTRATIVES

Nos Références :	OC.21.79.AV SH/cri
Réf. SPW-Economie :	DIC/CH011/2021-0015
Réf. SPW-Territoire :	2140243 & F0412/52011/PIC/2021.1
Réf. Communale :	/

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 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 création d'une cellule dans 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 12 avril 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 28 avril 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Charleroi y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet consiste à créer une nouvelle cellule commerciale au sein d'un ensemble commercial existant d'une SCN de 9.096 m² ; qu'il s'agit de réaménager le bâtiment occupé par Wibra et Mega-Store (non soumis au décret implantation commerciales) pour y insérer une cellule supplémentaire dédiée à un magasin de seconde main ; qu'il s'agit également de régulariser, commercialement, le Colruyt et le Wibra ;

Considérant que 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 Existence de deux nodules performants et attractifs : Ville 2 et City Nord Maintien de nodules de proximité au cœur des pôles secondaires en lien avec la structure multipolaire de l'agglomération	Répartition déséquilibrée de l'offre sans vision globale du développement commercial Centre principal en déclin marqué tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif 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 l'ensemble commercial comprend des achats courants, semi-courants légers et semi-courants lourds ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour ces achats courants (respectivement en situation de suroffre, sous offre et sous offre).

Considérant que le projet se situe dans le nodule commercial de Gilly lequel est classé par le SRDC comme nodule de centre secondaire d'agglomération ; 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)	Pour conserver leur fonction structurante et assurer une mixité des fonctions au sein des centres urbains, une intervention publique ciblée est nécessaire : A l'externe – Éviter la concurrence suite au développement d'un « nodule de soutien d'agglomération » ou d'un « nodule spécialisé équipement léger » A l'interne – Réaliser une investigation détaillée afin de dégager des pistes d'actions de relance de l'activité commerciale

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

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

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 projet vise à créer une nouvelle cellule au sein d'un ensemble commercial d'une SCN de 9.096 m². Il s'agit de réaménager le bâtiment occupé par Wibra et Mega-Store pour y insérer une cellule supplémentaire dédiée à un magasin de seconde main de type Troc/Cash Express/Cash Converters d'une SCN de 550 m². Ce réaménagement induit une diminution de la surface commerciale nette de 361 m² par rapport à l'existant.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il s'agit du réaménagement d'un ensemble commercial existant situé dans un tissu urbain peu dense et dans un nodule commercial. La demande permettra également de mettre le site en conformité par rapport à la réglementation relative aux implantations commerciales. Enfin, l'Observatoire comprend du dossier administratif que le pôle de Gilly est en perte de vitesse. Le projet permettra d'en renforcer l'attractivité.

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

Le projet permettra l'arrivée d'un nouveau prestataire de service sur le site avec un rééquilibrage de la SCN de Wibra qui ciblera son offre. A l'échelle de la commune, l'impact commercial du projet ne sera pas significatif, les SCN en jeu étant réduites. A l'échelle du nodule de Gilly, le projet entraînera une diminution de l'équipement en semi-courant léger de l'ordre de 6,04 % et une augmentation du semi-courant lourd de l'ordre de 13,07 %. Selon l'Observatoire du commerce, ce glissement est admissible au vu de la localisation du site. L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

La nouvelle cellule sera dédiée à des achats semi-courant légers et semi-courants lourds. Pour ces courants d'achats, le projet se trouve dans le bassin de consommation de Charleroi lequel présente une situation de sous offre. Le projet se situe dans un nodule commercial dont l'attractivité pourra être renforcée par le projet grâce à une nouvelle offre. Par ailleurs, la zone de chalandise totalise 200.000 habitants dont 46.000 en zone primaire. L'offre proposée (produits de seconde main) est en adéquation avec le tissu socio-économique dans lequelle elle est envisagée. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que cette nouvelle offre pourra être absorbée et qu'il n'y a pas de risque de rupture d'approvisonnement de proximité. Il 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'inscrit dans un environnement urbain comprenant des commerces, des services, de l'Horeca, des équipements ou encore de la résidence. Par ailleurs, il s'insère dans un immeuble

commercial existant sans modification de fonction. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas de déséquilibrer les différentes fonctions urbaines du site, lesquelles sont essentiellement tournées vers le commerce et l'habitat. Ce sous-critère est rencontré.

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'activité économique mixte et en zone d'habitat au plan de secteur. Il se situe dans l'agglomération de Charleroi et dans un nodule existant. Il s'insère dans un environnement urbain peu dense. Par ailleurs, il s'agit de réaménager des cellules commerciales existantes. Ainsi, l'objet de la demande n'induit pas de dispersion commerciale. Il vise au contraire à renforcer un pôle existant en perte de vitesse.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que la demande permettra de générer 10 emplois à temps plein et 8 emplois à temps partiel (en plus de ceux exercés actuellement dans les autres magasins). La réduction de la SCN de Wibra entraînera la perte d'un emploi à temps partiel. L'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté, le solde entre emplois perdus et emplois créés étant positif.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire de se prononcer sur le respect du projet par rapport à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est situé dans un environnement urbain comprenant notamment de la résidence. Il est accessible en voiture via plusieurs nationales, à pied (trottoirs, passages piétons) à partir de plusieurs rues et en transports en commun (9 arrêts, 11 lignes de bus selon Logic). Ainsi, la localisation du projet lui permet d'être accessible via les modes doux et en transports en commun. Selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère est respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le site dispose d'un parking de 315 places et est desservi par les bus. Le projet s'insère dans un immeuble existant et bénéficiera des infrastructures en place pour y accéder, y circuler et y stationner. Néanmoins, le parking est source de problèmes. D'une part, l'Observatoire constate la piètre qualité de celui-ci. Il ressort de l'audition que plusieurs propriétaires se partagent le site et qu'aucun accord n'a été obtenu dans le sens d'une rénovation globale. Seule une partie du site pourrait être rénovée (accord entre partie Colruyt et Retail Estate). D'autre part, l'Observatoire du commerce sait que le parking est fréquemment saturé, compte tenu de la présence d'un centre funéraire proche et très

fréquenté dont les visiteurs phagocytent ledit parking. A cet égard, il recommande qu'une solution soit dégagée entre les acteurs concernés.

L'Observatoire conclut que le projet respecte partiellement ce sous-critère.

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 ceux-ci sont respectés. Il conclut en une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats 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 la création d'une cellule dans un ensemble commercial existant d'une SCN totale supérieure à 2.500 m² à Charleroi. Il attire cependant l'attention en ce qui concerne la gestion du parking.

Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce