

AVIS n° 89

Demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature des activités commerciales d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Charleroi

Avis adopté le 17/08/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Ascencio SCA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
 - *Référence légale :* Article 39, al. 6 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 2/08/2022
 - *Date d'examen du projet :* 10/08/2022
 - *Audition :* 10/08/2022
 - *Date d'approbation :* 17/08/2022
- Demandeur : 3
Commune : 1

Projet :

- *Localisation :* Route de Philippeville, 303 6010 Couillet (Charleroi) (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat, zone de service et d'équipement communautaire et, pour une petite partie, zone d'activité économique mixte
- *Situation au SOL :* Zone de constructions publiques, une petite partie dans la zone d'artisanat et de commerce ainsi qu'une autre dans la zone d'espaces verts
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Charleroi
Bassin : Charleroi pour les achats semi-courants légers (sous-offre) et pour les achats semi-courants lourds (sous-offre)
Nodule : Couillet-Sud (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à implanter, dans l'ensemble commercial Bellefleur, un magasin de matériel de coiffure Pro-Duo (SCN 300 m²) à la place d'un CASA ainsi qu'un magasin de vêtements Jack & Jones (295 m²) à la place d'une animalerie. Le changement de nature de l'activité de l'ensemble commercial implique une légère réduction de sa SCN passant de 21.723 m² à 21.444 m² soit une diminution de 279 m² de SCN.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.89.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/CH1011/2022-0091

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne 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.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour une modification importante de la nature des activités commerciales d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Charleroi.

2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2.1.1. La protection du consommateur

a) *Favoriser la mixité commerciale*

Le projet permet l'arrivée de nouveaux prestataires de service dans un parc commercial de qualité. Il permettra de compléter l'offre en matériel de coiffure (inexistante à l'heure actuelle dans le complexe) et en équipement de la personne (Jack & Jones serait le seul magasin de vêtements dédiés aux hommes sur le site). L'Observatoire du commerce estime que le projet n'aura pas d'impact significatif sur la mixité commerciale en place à Charleroi et que celle de l'ensemble commercial sera améliorée.

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

b) *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour les achats courants (situation de sous offre au SRDC) et semi-courants lourds (situation de sous offre au SRDC). Il se situe dans l'agglomération de Charleroi, dans un nodule commercial et dans un environnement urbanisé. L'Observatoire du commerce souligne que l'implantation de 2 commerces présentant une offre sans équivalent dans l'ensemble renforcera l'attractivité d'une polarité sans en créer une nouvelle.

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

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

a) *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet est localisé dans une partie densément peuplée de la zone de chalandise (cf. carte de densité de population figurant à la p.61 du dossier) et dans un environnement urbanisé multifonctionnel

(services, équipement communautaire, activités économiques, commerces, habitat). L'Observatoire souligne de plus qu'il s'agit de remplacer des commerces par d'autres commerces. Il n'y a aucun changement par rapport aux fonctions en place ce qui implique que le projet n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions urbaines de Charleroi ou, à une échelle plus réduite, de l'endroit concerné.

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

b) L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le projet prend place dans un complexe commercial existant localisé dans une zone urbanisée et densément peuplée. Il s'insère adéquatement dans l'une des polarités commerciales de Charleroi. Il n'aura pas, selon l'Observatoire du commerce, d'impact sur la dynamique urbaine de Charleroi.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que la demande permettra de générer 4 emplois à temps plein et 8 emplois à temps partiel. L'Observatoire du commerce remarque que pour Jack & Jones il y a seulement 2 emplois qui seront exercés à temps plein sur les 8 qui seront créés. Cela ne constitue pas une proportion équilibrée. Il n'y a par ailleurs pas d'information en ce qui concerne le type de temps partiel.

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

b) 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 du commerce d'évaluer le projet au regard de ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet s'insère dans un environnement urbanisé de l'agglomération de Charleroi et est accessible par plusieurs moyens de transport (voiture, marché, vélo, plusieurs lignes de bus).

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un bâtiment existant qui bénéficie déjà des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le projet n'aura pas d'impact significatif sur le charroi ; il bénéficiera vraisemblablement en partie des chalands fréquentant le complexe. Ce dernier dispose d'un parking de 709 places. Enfin, l'endroit est desservi par le bus (167 bus par jour).

L'Observatoire du commerce conclut que la réalisation du projet n'induit pas la réalisation d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité et que, partant, ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

Le projet s'insère dans des cellules d'un ensemble commercial existant localisé dans le tissu urbain dense de l'agglomération de Charleroi. L'Observatoire du commerce estime que la demande ne pose pas de difficultés particulières (si ce n'est la politique sociale) et qu'elle n'aura pas d'impact significatif sur l'appareil commercial carolorégien. Il est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale à l'exception du critère de politique sociale. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour une modification importante de la nature des activités commerciales d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Charleroi.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce