

AVIS n° 97

Demande de permis intégré pour la construction d'un ensemble immobilier comprenant un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Charleroi

Avis adopté le 31/08/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Colim
- *Autorité compétente :* Collège communal de Charleroi

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 3/08/2022
- *Date d'examen du projet :* 24/08/2022
- *Audition :* 24/08/2022
Demandeur : 4
Commune : 1
- *Date d'approbation :* 31/08/2022

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Thuin, / 6032 Mont-sur-Marchienne (Charleroi) (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Charleroi
Bassin : Charleroi pour les achats courants (suroffre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à construire un supermarché Colruyt d'une surface commerciale nette de 1.874 m², 45 habitations unifamiliales et 18 appartements (répartis dans 3 immeubles).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.97.AV SH/cri
- *Réf. SPW Economie :* DIC/CH1011/2022-0006
- *Réf. SPW Territoire :* 2186893 & F0412/52011/PIC/2022/1
- *Réf. SPW Environnement :* 10005509
- *Réf. Commune :* P.ENV/SA/NBA/PI/2021/0014

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.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la construction d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Charleroi sur la base de l'analyse suivante.

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

Il ressort de l'audition que l'offre alimentaire sur Charleroi est déjà bien installée. Il s'agit en l'espèce d'implanter un supermarché d'alimentation générale à quelques kilomètres de magasins proposant ce courant d'achat (Hyper Carrefour de Bomerée, Intermarché, Carrefour Market, Match, Lidl, Delhaize, Aldi). Il ressort par ailleurs tant du dossier administratif que de l'audition que l'enseigne Colruyt dispose de plusieurs implantations à Charleroi (cf. p. 74 du volet commercial du dossier) et dans les communes avoisinantes (Châtelet, Courcelles ou Gerpinnes). Au vu de ces éléments, le projet ne participe pas à la diversité de l'appareil commercial carolingien mais tend à la banaliser.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas 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, lequel est en situation de suroffre au SRDC. Les supermarchés sont bien représentés dans l'entité carolingienne, l'implantation d'une nouvelle surface alimentaire supplémentaire d'environ 1.800 m² 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 aux caractéristiques rurales qui n'est pas densément peuplée (cf. carte de densité de population, p. 48 du volet commercial de la demande). Au

vu de l'offre alimentaire complète à Charleroi, il ne convient pas 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.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas 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 présente une localisation excentrée par rapport à la couronne urbaine de Charleroi et s'insère dans un environnement aux caractéristiques plutôt rurales. En effet, il est localisé à Les Haies, partie rurale de Mont-sur-Marchienne, et non dans le centre de celle-ci. 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. L'objet de la demande 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.

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

L'Observatoire du commerce souligne que le projet est localisé dans la périphérie sud de Charleroi. Il est sceptique par rapport au modèle de développement qui transparait du projet. Il regrette que le projet n'aboutisse pas à la création d'un réel quartier de vie avec les fonctions, services et aménagements nécessaires à son animation. Il ne peut soutenir le modèle qui est proposé (développement de logements autour d'un supermarché de grand format). Il ressort enfin de l'audition du représentant de la commune que le projet ne s'inscrit pas dans la vision de développement commercial de Charleroi qui vise à limiter l'implantation de supermarchés compte tenu du contexte de suroffre en achats alimentaires et de l'impact que cela entraîne sur le territoire et l'appareil commercial carolingien.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le projet prévoit la création de 59 nouveaux emplois dont 39 exercés à temps plein. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce constate la proportion significative d'emplois qui seront exercés à temps plein (39) par rapport à ceux qui le seront à temps partiel (11), ce qui est peu courant dans le secteur de la grande distribution. De surcroît le régime des travailleurs à temps partiel sera de 26 heures / semaine).

L'Observatoire du commerce conclut au vu de ces éléments que ce sous-critère est respecté.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le vade-mecum indique que ce « *sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :*

- *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;*
- *promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun. Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat ».*

Le projet s'insère le long de la chaussée de Thuin (N577) qui permet de rejoindre Charleroi et le R3. Il se situe entre le nodule de Bomerée et de Marcinelle-Sud, en dehors de leur tissu bâti central et dans une zone peu dense (cf. carte de densité de population, quartiers classés comme de l'urbain peu dense par Logic). Selon l'Observatoire, la configuration des lieux implique que les chalands se déplaceront vers le site majoritairement en voiture (implantation le long d'une voirie, localisation excentrée, peu d'habitats à proximité immédiate du projet, etc.). Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est d'ampleur et est accompagné d'une étude d'incidences sur l'environnement qui appréhende l'impact du projet sur la mobilité. Au vu des éléments qui y figurent, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire souligne le contexte de suroffre commerciale pour les achats alimentaires qui caractérise Charleroi. Il estime, au vu de la localisation du projet (périphérie sud de Charleroi, urbanisation dispersée), des produits qui seront vendus ainsi que de la configuration des lieux et du projet que les chalands se rendront vers le site majoritairement en voiture. Enfin, l'Observatoire du commerce n'adhère au modèle de développement proposé (logements articulés autour d'un supermarché). L'Observatoire du commerce est défavorable 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 ne respecte pas les critères de protection du consommateur, de protection de l'environnement urbain et de mobilité durable (sous-critère 1) du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'implantation d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Charleroi.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce