

## AVIS n° 47

---

Demande de permis intégré pour la construction d'un bâtiment commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Charleroi

Avis adopté le 21/06/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

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

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations  
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 31/05/2023
- *Date d'examen du projet :* 14/06/2023
- *Audition :* 14/06/2023  
Demandeur : Représenté  
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 21/06/2023

### Projet :

- *Localisation :* Route de Philippeville, 250 – 252 6010 Couillet (Charleroi)  
(Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SOL :* Artisanat et commerce
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Charleroi  
Bassin : Charleroi pour les achats semi-courants lourds (sous  
offre)  
Nodule : Couillet-Sud (nodule de soutien d'agglomération)

### Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'une nouvelle cellule commerciale dédiée à du mobilier (SCN de 885 m<sup>2</sup>). Il s'agit de la réaffectation de l'ancien magasin IDCOR qui a été incendié en 2012. IDCOR ne disposait pas d'autorisation commerciale. Aucune enseigne n'est encore connue, la présente demande veut permettre de rénover le bâtiment et le remettre aux normes urbanistiques.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.47.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/CH1011/2022-0141
- *Réf. SPW Territoire :* 2306266//F0412/52011/PIC/2022/6
- *Réf. Commune :* PI/2022/0006

## 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 **favorable** pour la construction d'un bâtiment commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> 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 s'agit de reconstruire un bâtiment incendié il y a plusieurs années et qui comprenait un magasin de mobilier non autorisé. Le projet permet de réhabiliter le bien et ce, dans une fonction identique à celle précédemment exercée (commerce de mobilier). Il ressort de l'audition que lorsque les travaux seront terminés, le bâtiment sera revendu pour être exploité. Ainsi, le projet permettra l'accès au marché à un nouveau prestataire de service. Enfin, il améliorera la mixité commerciale du nodule grâce à un accroissement d'équipement lourd (cf. p. 25 du volet commercial de la demande).

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

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

Selon le SRDC, le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi lequel présente une situation de sous offre concernant les achats semi-courants lourds. L'Observatoire du commerce estime que le commerce projeté est adéquat à l'endroit concerné compte tenu de la nature des achats envisagés (lourd) et du contexte dans lequel il s'implante (dans le nodule de soutien d'agglomération de Couillet, à proximité du centre commercial de Bellefleur). Enfin, il ressort du dossier administratif que la zone de chalandise est vaste et comprend 108.000 habitants, dont 18.000 en zone primaire (accessibilité voiture 0 – 5 minutes) ; ce qui est significatif.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Il 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 situé dans un quartier classé par Logic comme urbain dense et peu dense. Le dossier indique que l'environnement bâti comprend des habitations, des commerces (Bellefleur), des services ou encore des équipements (crèche, école). Enfin, il s'agit de réhabiliter un bâtiment qui a été incendié et qui comprenait un commerce similaire à celui qui est demandé.

L'Observatoire du commerce estime 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 est localisé en zone d'habitat au plan de secteur et le schéma d'orientation locale applicable à la zone y prévoit de l'artisanat et du commerce. De surcroît, il est localisé dans l'agglomération de Charleroi ainsi que dans le nodule commercial de Couillet (nodule de soutien d'agglomération). Il est en adéquation avec les recommandations que le SRDC effectue pour l'agglomération (renforcer l'offre en équipement lourd) et les nodules de soutien d'agglomération (limiter l'équipement léger).

L'Observatoire souligne également que le projet sera bénéfique dans le sens où il s'agit d'assainir un espace déstructuré en milieu urbain et perceptible à partir de l'espace public. Il améliore le cadre de vie et induit un recyclage du foncier.

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

### **2.1.3. La politique sociale**

#### *a) La densité d'emploi*

Le dossier indique « *actuellement, le site n'emploie aucun personnel puisque le bâtiment est inoccupé depuis 2012. Aucune enseigne n'étant connue, il n'est pas possible d'avancer un nombre d'emplois créés. Néanmoins, Monsieur Ransart s'assurera de la bonne politique sociale envisagée par le futur occupant* ». L'Observatoire du commerce n'est dès lors pas en mesure d'analyser le projet au regard de ce sous-critère.

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

La remarque effectuée ci-dessus (point 2.1.3 a) est également applicable à ce sous-critère.

### **2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

#### *a) La mobilité durable*

Le projet est localisé dans un quartier de type urbain (peu) dense (proximité d'habitat et de services). Il est accessible en voiture car localisé le long de la route de Philippeville qui constitue un axe majeur en direction du centre de Charleroi. Il est également possible de se rendre vers le complexe commercial en transport public (arrêt Couillet école situé devant le projet avec le passage de 4 lignes de bus ou encore arrêt Couillet rue de Nalinnes). Le site est également joignable à pied (trottoir) mais l'accessibilité vélo semble, au vu des photos Google Street View, plus compliquée et moins sécurisée. Quoi qu'il en soit, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet consiste à réhabiliter un bâtiment commercial qui a brûlé et qui est localisé en milieu urbain. Les infrastructures nécessaires à son accessibilité sont dès lors en place. Le magasin sera accessible en bus. Enfin, il ressort de l'audition qu'il n'y a pas de parking privatif et spécifiquement dédié au commerce. Le stationnement s'effectuera en domaine public (voirie) ou dans les parkings avoisinants, le type de commerce envisagé n'induisant pas un flux soutenu de clients.

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

## 2.2. Évaluation globale

---

Compte tenu de sa nature (reconstruction d'un commerce ayant brûlé), le projet est admissible. Il permettra de recycler et d'assainir un espace déstructuré ainsi que de recycler la ressource « territoire ». Il est localisé dans un environnement urbain, dans l'agglomération de Charleroi, dans le nodule de Couillet et à proximité du complexe commercial de Bellefleur auquel il apporte une offre complémentaire. Il ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme applicables ni le SRDC. Enfin, le projet présente une accessibilité multimodale. L'Observatoire du commerce 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 volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la construction d'un bâtiment commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Charleroi.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce