

AVIS n° 54

Demande de permis intégré pour la transformation
d'un ensemble commercial existant d'une SCN
supérieure à 2.500 m² à Fontaine-L'évêque

Avis adopté le 10/07/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Redevco Retail Belgium SCS
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 13/06/2023
- *Date d'examen du projet :* 28/06/2023
- *Audition :* 28/06/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 10/07/2023

Projet :

- *Localisation :* Rue de Charleroi, 131 6140 Fontaine-L'Évêque (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin: Anderlues pour les achats courants (suroffre à Charleroi) et de Charleroi (au SRDC) pour les achats semi-courants lourds (sous offre)
Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Transformation du site du Briko Dépôt d'une SCN actuelle de 14.131 m², en un ensemble commercial de trois cellules comprenant :

- Brico Plan-It pour 10.801 m² de SCN ;
- Carrefour pour 2.490 m² de SCN ;
- Commerce équipement de la maison pour 756 m² de SCN.

L'ensemble aura une SCN totale de 14.047 m² (soit une réduction de 84 m², le Briko dépôt se déployant sur 14.131 m²). Le projet intègre également deux cellules de restauration, ainsi que trois unités de loisirs (Sparkx sur 3.235 m², Dfool sur 3.702 m² et Kojump sur 1.502 m²), et deux unités de commerce non soumises à autorisation commerciale (cuisiniste & sanitaire).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.54.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/FOE022/2023-0019
- *Réf. SPW Territoire :* 2316971-Fo412/52022/PIC/2023/1/FIC
- *Réf. SPW Environnement :* 10010130/KDE.bva

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 transformation d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Fontaine-L'évêque 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

Le vade-mecum indique que ce sous-critère « *vise à favoriser une mixité d'offre via un libre accès au marché et ce, dans l'intérêt des consommateurs. Les objectifs poursuivis, dans l'intérêt du consommateur, sont de :*

- *favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/ semi-courant lourd) ;*
- *maintenir et protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe »¹.*

Le projet permet l'arrivée de nouveaux prestataires de services ainsi qu'une diversification de l'offre commerciale, celle-ci n'étant plus axée uniquement sur le bricolage mais également sur les achats alimentaires et l'équipement de la maison. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

¹ SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 89.

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

La commune de Fontaine-L'Évêque est reprise dans le bassin de consommation de Charleroi au SRDC et ce dernier présente une situation de suroffre pour ce courant d'achat. Concernant les achats semi-courants lourds, le projet est également dans le bassin de consommation de Charleroi au SRDC lequel mentionne une situation de sous offre.

Concernant les achats semi-courants lourds, l'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler. L'offre est en place dans un contexte de sous offre au niveau du bassin de consommation.

Concernant les achats courants, l'Observatoire du commerce souligne que la région de Charleroi bénéficie d'une offre alimentaire suffisante (voire excédentaire). Il n'y a pas lieu de développer encore ce courant d'achat de surcroît en périphérie. Il ressort du dossier administratif qu'il y a 2 hyper Carrefour à moins de 5 kilomètres et plusieurs supermarchés sur la commune. L'Observatoire souligne également la présence d'autres polarités ou complexe commerciaux à proximité (ex. Anderlues, Bomerée, ensemble commercial Bellefleur). A une échelle plus restreinte, l'offre alimentaire sera augmentée de 39% ainsi que cela ressort du dossier administratif. Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut que le développement d'achats alimentaires à l'endroit concerné n'est pas opportun. L'Observatoire souligne que le pouvoir d'achat n'est pas extensible (d'ailleurs les indicateurs socio-démographiques ne sont pas optimaux pour la commune) et que, dans ce contexte, il y a risque d'entraîner des conséquences néfastes pour les commerces alimentaires plus centraux.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté pour ce qui concerne les achats courants.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

L'Observatoire du commerce constate que, dans son ensemble, le projet revient à créer une polarité commerciale (3 cellules soumises à permis commercial et 2 non soumises) périphérique dans une commune de 18.000 habitants. De l'HoReCa et des activités de loisirs sont également prévus sur le site. L'Observatoire estime que l'ampleur du projet aura un impact négatif sur le centre de Fontaine-L'Évêque et qu'il induira un déséquilibre entre les fonctions urbaines. Cela serait dommage puisque des mesures sont prises en vue de redonner de l'attractivité au centre (opération de rénovation urbaine).

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 en périphérie du centre de Fontaine-L'Évêque et en dehors d'un nodule commercial. S'il comprend qu'un magasin de bricolage ait pu s'installer à cet endroit à un moment donné et qu'il peut être conforté, il considère que la reconversion globale du site sur le modèle proposé n'est pas adéquate. Il s'agit en réalité de développer un retail park périphérique et de créer une polarité inopportune. Il n'y a pas lieu de déployer de manière si conséquente le site dans ce contexte.

L'Observatoire souligne en outre que le projet est orienté vers les axes routiers et qu'il ne fait pas lien avec son environnement bâti.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier administratif indique que « *le projet regroupera 86 temps pleins et 55 temps partiels, soit un total de 141 emplois ; soit 123 équivalents temps plein. Tous les emplois actuels du Briko Depot existant seront conservés. Par ailleurs, les autres fonctions projetées devraient regrouper environ 64 temps pleins et 39 temps partiels, soit 103 emplois pour un total de 90 équivalents temps plein* ».

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espère et qui ne permettent pas à l'Observatoire d'analyser le projet au regard de ce sous-critère.

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. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture »².

Au vu de la zone de chalandise identifiée dans le dossier, de la nature des achats proposés ainsi que de la localisation du site à proximité immédiate d'un nœud autoroutier et d'axes structurants, l'Observatoire du commerce est convaincu que l'essentiel des chalands se rendra vers le site en voiture. Cet avis est renforcé par le fait que, l'endroit est localisé en périphérie de Fontaine-L'évêque, qui est une commune suburbaine, à proximité immédiate de grands axes de circulation et dans une partie qui n'est pas densément peuplée (et donc éloignée d'habitations, cf. p. 42 du dossier).

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet vise à reconverter un site et à développer plusieurs cellules ainsi que des activités de loisirs. Il y a déjà des activités déployées sur le site (magasin de bricolage, Burger King). Le dossier indique qu'il prend place à l'intersection des routes nationales N90 et N54 à la sortie de l'échangeur du R3. L'ensemble disposera de 546 places de stationnement et 48 places vélos. Le site est desservi par le bus et le métro.

² *Ibidem*, p. 91.

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

2.2. Évaluation globale

Selon l'Observatoire du commerce, le projet revient à créer une nouvelle polarité périphérique, ce qui n'est pas opportun que ce soit en termes d'équilibre des fonctions ou de mobilité. Il souligne également que l'offre alimentaire, qui représente environ 2.500 m² n'est pas adéquate. Il y a des implantations de proximité qui risquent d'en subir les conséquences, le bassin de consommation de Charleroi présentant déjà une suroffre en matière d'achats courants. 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 ni le critère de protection de l'environnement urbain ni le sous-critère de mobilité durable. De surcroît, le développement d'un supermarché de 2.500 m² de SCN risque d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité en achats alimentaires. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour la transformation d'un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Fontaine-L'évêque.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce