

AVIS n° 85

Demande de permis intégré pour la mise en conformité d'un commerce situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Charleroi

Avis adopté le 12/09/2023

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Marcibri SA
- *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 :* 17/08/2023
- *Date d'examen du projet :* 6/09/2023
- *Audition :* 6/09/2023
Demandeur : Représenté
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 12/09/2023

Projet :

- *Localisation :* Avenue Eugène Mascaux, 464 6001 Marcinelle (Charleroi) (Province du Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone habitat et zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Charleroi
Bassin : Charleroi pour les achats semi-courants légers (sous offre) et semi-courants lourds (sous offre)
Nodule : Marcinelle-Sud (Nodule de soutien de (très) petite ville)

Brève description du projet et de son contexte :

- Régularisation du magasin Brico situé dans un ensemble commercial existant, aucune autorisation socio-économique n'a pu être retrouvée pour ce magasin qui est en activité depuis 1993 ;
- Régularisation de mouvements d'enseignes qui ont eu lieu dans l'ensemble commercial.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.85.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/CH1011/2023-0062
- *Réf. SPW Territoire :* 23229630 & Fo412/52011/PIC/2023/1
- *Réf. SPW Environnement :* 10011218/KDE.ema
- *Réf. Commune :* PI/2023/0001

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 constate que la demande comprend deux volets : la régularisation des divers mouvements qui ont eu lieu depuis l'autorisation de l'ensemble commercial en 2006 et la régularisation d'un magasin de bricolage. Il constate qu'il ne dispose pas des éléments suffisants et clairement établis en vue de se prononcer sur la mise en conformité de l'ensemble commercial. Il entend dès lors se prononcer sur la régularisation du magasin de bricolage, volet sur lequel il est favorable 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 magasin Brico est en place et fonctionne depuis 30 ans. En d'autres termes, il s'agit de mettre en conformité la situation de droit avec la situation de fait. La demande n'aura pas d'impact sur la mixité commerciale en place. 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 semi-courants légers (sous offre) et semi-courants lourds (sous offre). Il est localisé dans un nodule commercial ainsi que dans un ensemble commercial existant qui recrute ses clients dans une vaste zone de chalandise (100.000 habitants selon le dossier administratif). L'offre est en place, il s'agit de mettre en conformité la situation de fait avec la situation de droit. Dans les faits, il n'y a pas d'ajout d'une offre commerciale puisqu'elle existe depuis 30 ans.

L'Observatoire estime que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. 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

La mise en conformité du magasin Brico, qui est en activité depuis 1993, n'implique aucun changement en termes de fonction. Le commerce est en activité depuis des décennies et dispose d'un permis d'urbanisme et d'un permis d'exploiter. L'Observatoire du commerce ne peut que conclure que le projet n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions urbaines en place.

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

Comme indiqué ci-dessus, la demande vise à consolider juridiquement une situation existante. Le projet ne compromet pas le plan de secteur ni le schéma régional de développement commercial. Il est localisé dans une agglomération ainsi que dans un nodule commercial. La demande n'induit pas la consommation de terres vierges. Le volet urbanistique de la demande ne concerne que le remplacement d'enseignes.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le site emploie 41 personnes à temps plein et 66 personnes à temps partiel, pour un total de 107 emplois. Le magasin Brico fait travailler deux personnes à temps plein et 12 à temps partiel (dont 7 à 36 heures par semaine). Enfin, la demande assure la pérennité et consolide les emplois exercés dans le commerce de bricolage.

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le site présente une accessibilité multimodale (voiture, pied, bus). Il se situe dans un environnement urbanisé et à proximité du R3, adéquat pour un magasin de bricolage dont l'offre est focalisée sur des achats semi-courants lourds. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

La demande vise à mettre en conformité une situation de droit et une situation de fait. Le magasin est déjà en place et en activité depuis de nombreuses années. Les infrastructures nécessaires à l'accessibilité de l'ensemble commercial sont en place. Le site bénéficie d'un parking de 274 places et est desservi par le bus. L'Observatoire du commerce regrette néanmoins le manque d'organisation général du parking de l'ensemble commercial ainsi que l'absence de stationnement pour les vélos.

L'Observatoire estime que le projet n'induit pas de charge spécifique à charge de la collectivité et conclut que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce estime que la régularisation du magasin de bricolage n'aura pas d'impact, entre autres, commercial puisqu'il est en activité depuis 30 ans. Il ne dispose pas des éléments suffisants pour se prononcer sur la mise en conformité des mouvements qui ont été opérés au sein de l'ensemble commercial depuis son autorisation en 2006. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale de régulariser le magasin Brico 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 (volet régularisation du magasin Brico) respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive de ce volet du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la régularisation d'un magasin de bricolage situé dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Charleroi. Il ne dispose pas des éléments suffisants pour se prononcer sur la mise en conformité de l'intégralité de l'ensemble commercial.

3. REMARQUES A L'ATTENTION DE LA COMMUNE DE CHARLEROI

L'Observatoire du commerce apprécie l'attitude de l'exploitant de Brico, lequel a entamé les démarches en vue de régulariser son commerce au regard de la réglementation relative aux implantations commerciales. L'Observatoire a disposé d'informations précises ainsi que de renseignements complémentaires dans le cadre de l'audition. Néanmoins, il regrette le manque d'informations claires et précises concernant le volet mise en conformité de l'ensemble commercial. Il recommande à la ville de Charleroi de faire le nécessaire afin que les autres enseignes s'inscrivent dans la même démarche que Brico et fournissent à cette fin des informations circonstanciées.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce