

AVIS n° 5

Demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un commerce dans une cellule vacante située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Charleroi

Avis adopté le 17/01/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Forum Estates SA
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
 - *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 19/12/2023
 - *Date d'examen du projet :* 10/01/2024
 - *Audition :* 10/01/2024
 - *Date d'approbation :* 17/01/2024
- Demandeur : Représenté
Commune : Représentée

Projet :

- *Localisation :* Rue Hubert Martin, 7-16 6040 Jumet (Charleroi) (Province du Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte et zone d'habitat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Charleroi
Bassin : Charleroi pour les achats semi-courants légers (sous offre)
Nodule : Jumet-La Madeleine (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin Di d'une SCN de 186 m² en lieu et place d'un salon de coiffure ayant fermé ses portes. Le projet est situé dans un ensemble commercial et entraîne une extension de la SCN de celui-ci (SCN totale après projet étant de 13.871 m²).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.5.AV SH/cri
- *Réf. SPW Economie :* DIC/CH1011/2023-0135

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 l'implantation d'un commerce dans une cellule vacante située au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure 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

Le projet permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de services d'une SCN de faible ampleur (186 m² en achats semi-courants légers). L'impact commercial sera dès lors peu significatif. Le dossier indique que l'implantation de Di implique une augmentation de 0,12 % en achats légers à l'échelle de la commune et de 4,82 % à l'échelle du nodule.

L'Observatoire du commerce estime 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). Le dossier indique que la zone de chalandise comprend plus de 186.000 habitants dont 38.000 rien qu'en zone primaire. Au vu de la localisation du projet, dans un ensemble commercial confirmé et dans un environnement urbanisé ainsi que de la faible ampleur de la SCN demandée, 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 s'insère dans l'agglomération de Charleroi et en bordure du tissu résidentiel de la commune, lequel est localisé au sud du site d'implantation, de part et d'autre de la chaussée de Bruxelles. Le projet prend place au sein d'un terrain affecté aux commerces, aux services et à la restauration. Ainsi, l'environnement immédiat est multifonctionnel en ce qu'il comprend des commerces, des services, de l'HoReCa et de la résidence.

Ce sous-critère est, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

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

Le projet ne compromet pas le plan de secteur. De plus, il s'agit d'occuper une cellule vacante au sein d'un ensemble commercial existant. De plus, le projet n'engendre pas d'artificialisation de terres vierges ni de dispersion des commerces.

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 que la demande permettra de générer 2 temps pleins supplémentaires pour une SCN de 186 m². L'Observatoire estime que cette création nette au vu de la surface permet au projet de rencontrer ce sous-critère.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases type qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'apprécier l'adéquation du projet au regard de ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet est situé dans un environnement urbanisé. Il est accessible en voiture. Le site est en effet situé rue Hubert Bastin laquelle permet d'accéder à un rond-point donnant accès à 2 nationales (N5 et N568) et de rejoindre l'autoroute E420. Il est également accessible à pied (trottoirs et passages piétons sur les principaux axes), en vélo, en métro (ligne M3, passage toutes les 10 minutes) et en bus. Ainsi, il présente une accessibilité multimodale comprenant modes doux et transports en commun.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est prévu dans un ensemble commercial existant bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il présente une SCN réduite, il n'induit pas une augmentation du charroi. De plus, le site dispose d'un parking de 599 places pour voiture ainsi que des emplacements dédiés spécifiquement aux vélos. Enfin, l'endroit est accessible en transports en commun.

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

2.2. Évaluation globale

Le projet n'aura pas d'impact commercial significatif au vu de la SCN demandée et de son implantation dans une cellule vacante située dans un ensemble commercial existant. L'Observatoire signale par ailleurs qu'il a émis un avis favorable (avec une note de minorité défavorable pour l'implantation de Grand Frais) concernant Grand frais (cf. avis OC.21.78.AV du 10 mai 2021¹) sur un projet de reconfiguration de l'ensemble commercial bien plus important que la présente demande et qu'un permis a été délivré pour cela en 2021. 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 permis d'implantation commerciale. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'implantation d'un commerce dans une cellule vacante située au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Charleroi.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce

¹ Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-JKFBKOsI4wcXbuQEhf87g6nM4o7hrq2jZEg4Uz-i_D4&form_id=AvisForm