

AVIS n° 72

Demande de permis d'implantation commerciale pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Charleroi

Avis adopté le 21/06/2024

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Mecco-Gossent 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 :* 31/05/2024
 - *Date d'examen du projet :* 12/06/2024
 - *Audition :* 12/06/2024
 - *Date d'approbation :* 21/06/2024
- Demandeur : Représenté
Commune : Représentée

Projet :

- *Localisation :* Avenue Paul Pastur, 179-185 6032 Mont-sur-Marchienne (Charleroi) (Province du Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat (et en zone de service public et d'équipement communautaire pour le parking)
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Charleroi
Bassin : Charleroi pour les achats semi-courants légers (suroffre) et semi-courants lourds (suroffre)
Nodule : Mont-sur-Marchienne (nodule de proximité d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin Kruidvat et d'un opticien au sein d'une cellule vacante occupée anciennement par Shoe Discount dans un ensemble commercial. La fermeture de Shoe Discount remonte à plus de 2 ans (permis caduc) ce qui implique une extension de la SCN de l'ensemble commercial.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.72.AV SH/cri
- *Réf. SPW Economie :* DIC/CH1011/2024-0050
- *Réf. Commune :* PIC/FF/ML/2024-03

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.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension 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 de deux nouveaux prestataires de services qui procureront une offre supplémentaire au profit du consommateur de la partie sud de Charleroi. Il ressort du dossier administratif qu'il n'y a pas de Kruidvat dans la zone concernée, l'enseigne la plus proche étant localisée dans le centre commercial Ville 2. L'implantation d'un nouvel opticien permettra d'élargir l'offre.

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 l'agglomération carolorégienne ainsi que dans le nodule de Mont-sur-Marchienne qui est classé par le schéma régional de développement commercial comme nodule de proximité d'agglomération (112 commerces selon Logic). Le projet est axé sur une offre de proximité dans des quartiers classés par Logic comme urbain dense et peu dense.

L'Observatoire du commerce constate, en examinant le dossier, que la zone de chalandise représente 82.000 habitants environ. Il souligne également que les deux commerces, procurant une offre de proximité, s'inséreront dans un bâtiment existant localisé en milieu urbain et sur deux petites surfaces (255 m² de SCN pour Kruidvat et 234 m² de SCN pour l'opticien).

L'Observatoire du commerce estime 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 n'aura pas d'impact sur l'équilibre des fonctions urbaines en place. D'une part, il s'agit d'implanter des magasins dans une cellule vacante qui était auparavant destinée à du commerce (pas de changement de fonction). D'autre part, l'environnement du site comprend des services, de l'HoReCa, des commerces et des habitations. Enfin, le bâtiment dans lequel les deux enseignes prendront place présente lui-même une mixité fonctionnelle puisqu'il comprend du commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages.

L'Observatoire du commerce conclut 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

Les commerces envisagés s'implanteront en zone d'habitat au plan de secteur qui, en vertu de l'article D.II.24 du Code du Développement territorial admet les activités de distribution moyennant conditions. Ils sont prévus dans une centralité urbaine de pôle au Schéma de développement du territoire. De plus, ils sont prévus dans un nodule commercial ainsi que dans un environnement urbain. L'Observatoire du commerce souligne enfin qu'il n'y aura pas d'artificialisation du sol ni de dispersion du bâti puisqu'il s'agit en l'espèce d'occuper une cellule vide.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier administratif indique que « *actuellement, le site emploie 20 personnes à temps plein et 35 personnes à temps partiel, pour un total de 55 emplois ; soit 43 équivalents temps pleins.*

La présente demande permettra de générer 3 temps pleins et 5 temps partiels supplémentaires, soit un total de 8 emplois créés ; représentant une création de 6 équivalents temps plein.

- *Kruidvat emploiera 1 temps plein, 1 personne à 33h/semaine et 3 mi-temps.*
- *Les emplois de l'opticien sont des estimations.*

Au total, le site emploiera donc 23 personnes à temps plein et 40 personnes à temps partiel, pour un total de 63 emplois ; soit 49 équivalents temps plein (...)». Il ressort de l'audition que les emplois qui sont exercés à temps partiel chez Kruidvat présentent de larges plages horaires.

L'Observatoire du commerce estime 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 projet présente une accessibilité multimodale (voiture via la N53, marche via les trottoirs bordant la rue Paul Pastur, vélo via le Ravel situé à proximité, transports en commun à savoir 2 arrêts de bus desservis par 3 lignes). Il est inséré dans une zone densément peuplée.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet vise à installer deux enseignes dans un immeuble existant. Le bien concerné par la demande bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il dispose d'un parking de 159 voitures et est desservi par le bus.

L'Observatoire du commerce estime que le projet n'induirait pas la réalisation d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité et que dès lors ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de la nature du projet, que celui-ci est admissible à l'endroit concerné (occupation d'une cellule vacante, commerces de proximité en milieu urbain, diversification de l'offre, absence d'impact sur l'équilibre des fonctions, pas d'artificialisation du sol ni de dispersion du bâti, etc.). Il 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'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Charleroi.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce