

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.127
SH
Le 1^{er} juin 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un magasin Lidl (SCN totale de 1.421 m²) à Charleroi

Breve description du projet

Projet : Extension d'une surface commerciale Lidl existante. Elle nécessite un permis intégré :

- volet commercial : la surface actuelle du magasin est de 427 m². Le projet vise à augmenter la SCN (1.421 m²). Le projet représente une surface commerciale brute de 2.349,35 m² ;
- volet urbanisme : démolition de bâtiments (surface commerciale existante et étales), construction d'un bâtiment d'environ 69,85 m x 26,00 m, placement d'une nouvelle cabine haute tension privée, réaménagement des parkings et des abords (création de places de stationnement), création d'une rampe d'accès pour la livraison des marchandises, pose d'une enseigne, placement d'un totem et panneau publicitaire en entrée de site.

Localisation : Rue sur Marchiennes, 20 6044 Roux (Charleroi)

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Situation au SRDC : Une offre d'achats courants est envisagée (grande surface alimentaire). Pour ce type d'achats, la commune de Charleroi fait partie du bassin de consommation de Charleroi (29 communes). Le SRDC indique que le bassin de Charleroi présente une situation de suroffre pour ce type d'achats. Le projet n'est pas situé dans un nodule.

Demandeur : Lidl Belgium

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours des implantations commerciales

Référence légale : Article 101, § 4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Date de réception du dossier : 24 mai 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 22 juin 2016

Autorité compétente : Commission de recours des implantations commerciales

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et, notamment, son article 2 instituant un Observatoire du Commerce ;

Vu 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 ;

Vu 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 ;

Vu 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 Ier du Code de l'environnement ; vu les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégrés doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et conclut ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégrés pour l'extension d'un magasin Lidl transmise par la Commission de recours des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 24 mai 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 1^{er} juin 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Charleroi y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas présentée ;

Considérant que le projet consiste en un projet d'extension (SCN de 994 m²) d'un supermarché Lidl existant ; que la SCN actuelle du magasin est de 427 m² ; que la SCN totale de la grande surface sera de 1.421 m² ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans un nodule commercial ; qu'il ressort du Schéma Régional de Développement Commercial que le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour les achats alimentaires ; que ledit schéma indique que le bassin de Charleroi présente une situation de suroffre pour ce type d'achat ; que, enfin, il met en évidence les forces et faiblesses de l'agglomération de Charleroi ainsi que des recommandations détaillées pour celle-ci ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; que, en outre, il émet une évaluation distincte pour chacun des critères et sous-critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales ; qu'il doit également fournir une évaluation globale ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

Considérant que le collège communal de Charleroi a refusé le permis intégré sollicité en date du 26 avril 2016 ; que le demandeur a introduit un recours auprès de la Commission de recours des implantations commerciales à l'encontre du refus de permis délivré ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à étendre de 994 m² (SCN) une surface commerciale existante (d'une SCN de 427 m²). L'exploitant de celle-ci (Lidl) reste sur les lieux. Dès lors, l'objet de la demande ne présentera pas d'impact en termes commercial par rapport à la situation actuelle. L'Observatoire du commerce est dès lors favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Le projet ne sera pas de nature à compromettre la mixité de l'offre commerciale dans la mesure où le magasin Lidl concerné est existant et qu'il va maintenir ses activités sur le site. Cela est d'autant plus vrai que l'agrandissement sollicité s'inscrit dans la politique globale menée actuellement par Lidl et qui consiste à proposer des marques nationales en plus de ses produits de marque propre. Le mix commercial sera ainsi amélioré.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Dans la mesure où il s'agit d'étendre une grande surface existante, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

L'Observatoire estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'intègre dans un environnement urbain peu dense essentiellement caractérisé par de la résidence et par quelques commerces de proximité. Dans la mesure où il s'agit d'intervenir sur une cellule existante, et non d'en créer une nouvelle, le projet ne portera pas atteinte aux fonctions qui caractérisent l'endroit.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

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

A nouveau, l'Observatoire du commerce relève que le magasin est existant et qu'il s'agit seulement de l'agrandir. Par ailleurs, la fonction projetée est conforme à l'affectation du plan de secteur (zone d'habitat) qui permet les activités de distribution pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage (article 26 du CWATUP). Le projet n'est pas repris dans un nodule commercial.

Le vade-mecum indique que l'un des objectifs de ce sous-critère est « *de garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique ou esthétique* »¹. Force est de constater que le projet ne répond pas à cet objectif. Selon l'Observatoire du commerce, aucune réflexion n'a été menée afin de garantir une bonne intégration du projet à son environnement. Au contraire, le bâtiment projeté vient s'implanter comme un objet étranger au site et sans lien avec celui-ci. L'immeuble à construire se présente sous la forme d'une « galette » plate qui ne tient pas compte du bâti immédiat, lequel est plutôt champêtre et rural. Manifestement, l'ampleur de l'implantation commerciale projetée n'est pas en adéquation avec son environnement bâti. L'Observatoire du commerce estime que d'autres alternatives auraient pu être trouvées. Par ailleurs, il s'interroge en ce qui concerne l'importance de la surface commerciale brute (environ 2.350 m²).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous critère n'est pas rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Actuellement 11 personnes travaillent sur le site (2 ETP et 9 temps partiels). Il ressort du dossier du formulaire Logic figurant dans le dossier administratif que le projet permettra l'engagement de 1 ETP et de 4 temps partiels supplémentaires. Le nombre de personnes à engager pourrait être revu à la hausse en fonction de l'évolution du chiffre d'affaire.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que les travailleurs seront engagés sous la convention paritaire 202. Il s'agira de veiller à ce que le commerce présent sur le site respecte la législation sociale et du travail en vigueur.

Le projet respecte, selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère.

¹ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum, Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 84.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Selon le vade-mecum, « 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 [et] de 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 »².

Le site concerné s'implante à proximité de bâtiments résidentiels mais dans un environnement peu dense. Le projet est aisément accessible en voiture car situé le long d'une nationale il est également situé à proximité de la gare de Roux. Le formulaire Logic met également en évidence la desserte du site par des lignes et arrêts de bus. Cependant, les chalands se déplacent généralement en voiture pour effectuer leurs achats alimentaires.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas d'impact en termes de mobilité durable.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le commerce est existant et bénéficie d'une accessibilité suffisante par la N584. Il ressort du refus de permis intégré que 93 places de parking seront créées. Enfin, le site se situe à proximité des transports en commun (gare, bus).

L'Observatoire du commerce estime que, le projet n'engendrera pas de charge pour la collectivité. Ce sous critère est dès lors rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

Au vu de l'analyse effectuée par l'Observatoire du commerce, le projet répond à certains sous critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales. L'Observatoire du commerce est nettement défavorable en ce qui concerne le critère de protection de l'environnement urbain. S'il estime que le principe de l'extension du magasin ne peut être écarté, il considère cependant qu'un effort significatif en termes d'adéquation entre le projet et son environnement bâti immédiat doit être réalisé. Il émet par conséquent une évaluation globale négative du projet au regard de ces critères, à l'instar de la Ville de Charleroi dans son refus de permis intégré (cf. notamment avis de la direction des services économiques).

Avis de minorité :

Après avoir mis en balance les critères positifs et négatif du projet, un membre de l'Observatoire du commerce estime que le non-respect du critère de la protection de l'environnement ne peut conduire à lui seul une évaluation globale négative du projet au regard des critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciales. Il considère que l'extension sollicitée s'inscrit dans la stratégie générale actuelle de la chaîne Lidl. Un refus de permis pourrait conduire à la création d'un vide commercial, voire d'une friche, si le bâtiment ne répond pas aux conditions d'exploitation souhaitées par Lidl. Il émet dès lors une évaluation globale positive.

² Ibidem, p. 86.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale de la demande à l'endroit concerné. Il a cependant émis une évaluation globale négative du projet au regard des quatre critères. Par conséquent, il émet, tout comme la Ville de Charleroi, un **avis défavorable** en ce qui concerne l'extension d'un magasin Lidl à Charleroi.

Avis de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation. Il est dès lors favorable en ce qui concerne l'extension d'un magasin Lidl à Charleroi.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce