# AVIS

*Nos réf. : OC/16/AV.27*
*JH/CRi*
*Le 3 février 2016*

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour un magasin « Lidl » à Montigny-le-Tilleul

### Extension d'un établissement de commerce

**Brève description du projet**

| | |
|---|---|
| Projet : | Le projet consiste en la démolition/reconstruction d'un magasin Lidl. La démolition de l'établissement voisin Baby Look s'avère nécessaire pour le projet. La surface commerciale nette du magasin passera de 427 m² à 1428 m² en situation projetée. Ce projet nécessite un permis d'urbanisme.<br>Le projet est situé dans une commune urbaine située au sud et dans le prolongement de l'hyperpôle de Charleroi. |
| Localisation : | Rue de Gozée, 380 à Montigny-le-Tilleul, Province de Hainaut. |
| Situation au plan de secteur : | Zone d'habitat |
| Situation au SRDC : | Le projet entre dans la catégorie des achats courants. Dans ce cadre, Montigny-le-Tilleul se situe dans le bassin de consommation de Charleroi composé de 18 communes. Le SRDC n'émet pas de recommandations concernant Montigny-le-Tilleul et son pôle commerçant. |
| Demandeur : | Lidl Belgium GmbH & Co KG |

**Contexte de l'avis**

| | |
|---|---|
| Saisine : | Fonctionnaire des implantations commerciales |
| Référence légale : | Article 91 alinéa 3 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales |
| Date de réception du dossier : | 19 janvier 2016 |
| Échéance du délai de remise d'avis : | 18 février 2016 |
| Autorité compétente : | Commune de Montigny-le-Tilleul |

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 l'article 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce 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 intégré pour une extension d'un établissement de commerce à Montigny-le-Tilleul transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 19 janvier 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 février 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du bureau d'étude « Urbanecom » représentant également le demandeur a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet consiste en la démolition et la reconstruction d'un magasin Lidl dont la surface commerciale nette passera de 427 m² à 1428 m² après les travaux ;

Considérant que le projet se localise à Montigny-le-Tilleul ; que Montigny-le-Tilleul se situe dans le bassin de consommation de Charleroi composé de 18 communes pour les achats courants au Schéma Régional de Développement Commercial ;

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** :

## 1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de démolir et de reconstruire le magasin Lidl visé par le projet. La surface commerciale nette devant plus que tripler, l'Observatoire constate que le projet répond notamment à une demande d'une meilleure mixité commerciale pour les chalands.

L'Observatoire du commerce souligne que le projet est cohérent avec le Schéma Régional de Développement Commercial.

## 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 est cohérent avec le SRDC et devrait renforcer la mixité commerciale. En effet, l'actuel magasin présente une offre insuffisante de par sa taille et ses équipements. Le projet s'insère sur une artère commerçante et est pratiquement voisin d'un magasin Delhaize. Ces deux cellules sont complémentaires ce qui permet des synergies et des échanges de clientèles dans le cadre des achats courants.

L'Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet dessert principalement la commune de Montigny-le-Tilleul et ne devrait pas entrainer de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. L'Observatoire estime donc 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*

La rue de Gozée présente une mixité fonctionnelle, avec une fonction commerciale prédominante. Le projet est de nature à entretenir des synergies avec son environnement. La situation voisine du Delhaize permet de créer le principal site commercial de Montigny-le-Tilleul pour les achats alimentaires. L'agrandissement du Lidl semble donc structurant et opportun pour l'offre en commerces alimentaires sur la commune.

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

L'Observatoire estime que la taille du projet et de l'extension est en adéquation avec le rôle de pôle de Montigny-le-Tilleul et l'importance de sa zone de chalandise.
La reconstruction totale de la cellule représente une amélioration par rapport à la situation de départ.

### 3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

L'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré dans la mesure où le projet ne concerne pas une relocalisation d'une activité commerciale existante. De ce fait, le solde en termes d'emploi est positif. Le futur commerce permettra l'embauche d'une personne à temps plein ainsi que de 4 temps partiels. Des embauches supplémentaires pourraient avoir lieu en fonction du chiffre d'affaires.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

La reconstruction et l'agrandissement devraient améliorer les conditions de travail du personnel en permettant l'établissement d'équipements modernisés dans les surfaces brutes non accessibles au public. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

### 4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

L'Observatoire constate que le projet est particulièrement bien accessible en voiture. Par ailleurs, plusieurs lignes de bus desservent le site du projet. Le parking de 93 places semble suffisant pour le commerce.

Au vu de ses éléments et bien que la majorité des chalands se déplaceront vers le lieu du projet en voiture, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Aucun aménagement supplémentaire ne devra être prévu pour l'accessibilité du projet. L'Observatoire estime donc que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

## 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les 4 critères de délivrance sont favorables. Il émet donc une évaluation globale positive.

## 4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension de l'établissement de commerce « Lidl » à Montigny-le-Tilleul.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce