

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.228

JH

Le 23 août 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin « Lidl » à Frameries

Projet d'extension d'un commerce d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

La présente demande de permis d'implantation commerciale concerne l'extension d'un magasin d'enseigne Lidl sur Frameries. Le projet qui implique la transformation et l'agrandissement du point de vente fait également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (il s'agit donc d'une demande de permis intégré).

La surface nette de vente du magasin passera de 960 m² net existant à 1430 m² net en situation projetée, soit une augmentation de + 470 m².

Localisation : rue Joseph Dufrane n°74 à Frameries

Situation au plan de secteur : zone d'activité économique mixte

Situation au Schéma Régional de Développement Commercial :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats courants. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage en situation d'équilibre pour les achats courants.

D'après le SRDC, le projet se localise dans le nodule commercial « Frameries », nodule repris comme un centre secondaire d'agglomération.

Le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de l'agglomération de Mons :

Forces	Faiblesses
Maintien du centre principal comme moteur de l'agglomération malgré les développements périphériques récents	Pression exercée par le nodule des Grands-Prés sur le centre principal (également en termes de développements futurs)
Présence de nodules spécialisés en équipement semi-courant léger renforçant l'attractivité de l'agglomération	Développement déstructuré et anarchique de la fonction commerciale le long de la nationale 51 (Mons-Valenciennes)
Offre globale variée en termes d'enseignes, de concepts et de natures	Multiplication des nodules de type « soutien de petite ville » dans les parties les moins denses de l'agglomération

Le SRDC effectue les recommandations suivantes générales pour les centres secondaires d'agglomération :

Description	Recommandations
Centre commerçant traditionnel généraliste, localisé en milieu urbain très dense, doté d'une bonne accessibilité en transport en commun, caractérisé par une dynamique faible (taux de vacance élevé et part de grandes enseignes faibles).	Pour conserver leur fonction structurante et assurer une mixité des fonctions au sein des centres urbains, une intervention publique ciblée est nécessaire : A l'externe – Éviter la concurrence suite au développement d'un « nodule de soutien d'agglomération » ou d'un « nodule spécialisé en équipement léger » A l'interne – Réaliser une investigation détaillée afin de dégager des pistes d'actions de relance de l'activité commerciale.

Demandeur : Lidl Belgium GmbH&Co KG

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Date de réception du dossier : 28 juillet 2017

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Autorité compétente : Collège communal de Frameries

Échéance du délai de remise d'avis : 26 août 2017

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 l'implantation commerciale d'un magasin « Lidl » à Frameries transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 28 juillet 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 août 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition du représentant du demandeur a eu lieu ; que la commune de Frameries a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un magasin « Lidl » d'une surface commerciale nette projetée de 1.430 m² ; que le projet concerne un agrandissement de 470 m² de surface commerciale nette ;

Considérant que le projet se localise au sein de la commune de Frameries ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage qui est en situation d'équilibre pour les achats courants au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que le projet est localisé au sein du nodule commercial « Frameries » reconnu comme « centre secondaire d'agglomération » ;

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 d'étendre un magasin « Lidl » à Frameries tel que prévu par le projet. L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial et qu'il favorise la mixité commerciale du bassin de consommation de Mons-Borinage. Enfin, il apprécie que le projet soit localisé de telle sorte qu'il y ait des alternatives à la voiture.

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

L'Observatoire du commerce estime que le projet d'agrandissement du Lidl contribue à une légère amélioration de la mixité commerciale. L'impact socio-économique du magasin ne sera guère altéré à la suite de cet agrandissement.

Par contre, il permettra d'améliorer la surface commerciale et de davantage la rationaliser, et ce dans le plus grand intérêt du consommateur. En effet, suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce comprend que l'objectif n'est pas vraiment une augmentation du nombre de produits vendus.

Enfin, l'implantation du magasin projeté à proximité des autres supermarchés de Frameries (Carrefour Market et Aldi sur la rue Joseph Dufrane) permet au Lidl d'entrer en complémentarité avec ces autres enseignes et pas seulement en concurrence.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale au sein du bassin de consommation de Mons-Borinage. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le magasin projeté propose une offre commerciale dans le courant d'achat alimentaire. Le projet dessert essentiellement la commune de Frameries au sein du bassin de consommation de Mons-Borinage. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation d'équilibre pour les achats alimentaires.

Passé ces constats et s'agissant d'une extension de 470 m², l'Observatoire du commerce estime que le projet ne modifie pas l'équilibre entre la demande et l'offre commerciale pour le courant d'achat alimentaire.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ce qui est conforme à la législation en vigueur.

Dans les faits, la rue Joseph Dufrane est bordée par des activités commerciales, de services et de l'habitat de telle sorte que le projet sera compatible avec son voisinage. Le Lidl et son projet d'agrandissement sont en parfaite corrélation avec ce lieu d'implantation et de nature à dynamiser le commerce existant.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet participe à la mixité fonctionnelle équilibrée propre à Frameries. Il estime donc que le cadre de vie des quartiers existants de Frameries est préservé et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

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

Le magasin projeté, d'une surface commerciale nette de 1430 m², propose une offre commerciale dans les achats alimentaires. L'Observatoire du commerce considère que ce type d'offre commerciale a parfaitement sa place le long d'une pénétrante urbaine présentant une certaine mixité commerciale et de services urbains.

Le projet se localise au sein du nodule commercial « Frameries » reconnu comme un centre secondaire d'agglomération. L'Observatoire du commerce considère que le projet respecte les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial dans la mesure où il s'insère dans un nodule existant et qu'il ne contribue pas à le faire évoluer en nodule de soutien d'agglomération ou en nodule spécialisé en équipement léger.

Par ailleurs, suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce constate que le projet permettra de revaloriser cet espace du territoire via une architecture fonctionnelle soignée et claire du nouveau volume, apportant ainsi une amélioration du cadre bâti.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain du bassin de consommation de Mons-Borinage. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, l'agrandissement du magasin permettra de réaliser des embauches supplémentaires. Elles seront de 2 employés temps pleins et 4 temps partiels (de 5 temps pleins et 16 temps partiels existants à 7 temps pleins et 20 temps partiels projetés).

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

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

Le personnel du magasin « Lidl » dépendra de la commission paritaire 202. L'Observatoire du commerce valide ces orientations.

Par ailleurs, le personnel du magasin « Lidl » projeté bénéficiera de meilleures conditions de travail en situation projetée et jouira également de locaux sociaux de qualité.

Dans ces conditions, ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet s'intègre dans un quartier de type mixte à proximité du centre Frameries. Son parking est suffisant et permet d'éviter tout report de stationnement en voiries.

L'accessibilité au site est multimodale, à pied, à vélo et en transports en commun. Le projet est desservi par des lignes de bus des TEC et aussi par la gare de Frameries située à 750 mètres. Le point de vente est, de la sorte, parfaitement accessible aux personnes âgées ou peu mobiles, ainsi qu'aux personnes

qui ne disposent pas de voiture personnelle, et contribue à favoriser l'usage des transports en commun. Dès lors, le projet est localisé de telle sorte qu'il propose une alternative crédible à la voiture.

Dans ces conditions, L'Observatoire du commerce estime que le projet devrait permettre le développement d'une mobilité qui sera plus durable et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Comme expliqué ci-dessus, l'Observatoire du commerce constate que le projet est correctement accessible tant en transports en commun, qu'à pied ou en vélo.

L'accessibilité du présent magasin projeté ne suscite pas de charges futures supplémentaires pour la collectivité.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les quatre critères de délivrance sont rencontrés et émet donc une évaluation globale positive.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur l'extension d'un magasin « Lidl » à Frameries.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce