

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.330
SH/CRi

Réf. DGO6 : DIC/CHI0011/PI/CFN/GPR/2017-0251
Réf. DGO4 : Fo412/5211/PIC/2017.11
Réf. Commune : PI/2017/0011

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un magasin Lidl (SCN totale de 1.330 m²) à Charleroi

Brève 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 (1.330 m² au total). Le projet représente une surface commerciale brute de 2.349,35 m² ;
 - volet urbanisme : démolition de bâtiments (surface commerciale existante et étales) et construction du magasin.
- Localisation : Rue de 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 (18 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 : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
- Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.
- Date de réception du dossier : 17 octobre 2017
- Échéance du délai de remise d'avis : 15 novembre 2017
- Autorité compétente : Collège communal de Charleroi

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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis intégré 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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour l'extension d'un magasin Lidl transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 17 octobre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 novembre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants 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 903 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 1.330 m² ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Charleroi au SRDC ; que ce dernier met en évidence les forces et faiblesses de cette agglomération :

| Forces | Faiblesses |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maintien d'un poids commercial global important en lien avec un marché non négligeable | Répartition déséquilibrée de l'offre sans vision globale du développement commercial |
| Existence de deux nodules performants et attractifs : Ville 2 et City Nord | Centre principal en déclin marqué tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif |
| Maintien de nodules de proximité au cœur des pôles secondaires en lien avec la structure multipolaire de l'agglomération | Centres secondaires dégradés et marqués par des taux de vacance parmi les plus élevés de Wallonie |

Considérant que le SRDC reprend également des recommandations détaillées pour l'agglomération de Charleroi :

- « Construire une vision globale du développement commercial partagée par l'ensemble des communes de l'agglomération ;
- Nécessité d'investir massivement le centre principal (Charleroi-centre) en vue de relancer une dynamique commerciale au sein de l'agglomération
- Renforcer l'offre en équipement semi-courant lourd (possibilité de développer le nodule de la Poudrière voire de créer un nouveau nodule dans l'ouest de l'agglomération) »

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 (18 communes) ; que ledit schéma indique que le bassin de Charleroi présente une situation de suroffre pour ce type d'achat ;

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 ; 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 :**

Le projet faisant l'objet de la demande a fait l'objet d'une première demande de permis laquelle a été refusée par la ville de Charleroi en première instance. Cette décision a fait l'objet d'un recours introduit par Lidl. La commission de recours sur les implantations commerciales a confirmé le refus sur recours.

Lors de l'instruction de la première demande, la commission précitée a saisi l'Observatoire du commerce. Celui-ci avait estimé que le projet était opportun à l'endroit concerné mais qu'il ne respectait pas le sous-critère concernant l'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain ; les autres critères étaient favorables ou neutres (cf. avis du 1^{er} juin 2016, OC/16/AV.127). L'Observatoire était à l'époque divisé par rapport à l'évaluation globale du projet au regard des critères établis par la réglementation wallonne relative aux implantations commerciale. Une partie a conclu à une position défavorable, l'autre étant favorable.

En l'espèce, l'Observatoire, après avoir entendu les éléments nouveaux évoqués par le demandeur lors de l'audition, estime qu'un effort a été réalisé par rapport à la première demande (ex. : abords). Il réitère sa position par rapport à l'opportunité générale du projet ainsi qu'aux critères de protection du consommateur, de mobilité durable et de politique sociale. Il estime que le critère de protection de l'environnement urbain est désormais rencontré ce qui conduit à une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales. Il est cette fois ci unanimement en faveur du projet. En conclusion, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** en ce qui concerne l'extension d'un magasin Lidl à Charleroi.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce