

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.378

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/MOS053/PI/2018-0185

Réf. DGO4 : F0316/53053/PIC/2018.5/PIUR

Le 4 septembre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un Lidl à Mons

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

Breve description du projet

Projet :

Le projet concerne l'extension d'un magasin d'enseigne Lidl existant, à la suite d'une démolition/reconstruction, et nécessite permis d'urbanisme. La surface commerciale nette du magasin passera de 658 m² existant à 1.099 m² en situation projetée.

Ce supermarché Lidl disposait d'un permis d'implantation commerciale (socio-économique) qui date du 15 février 2013, pour une surface nette de 916 m². La surface nette existante est de 658 m² et le solde de surface nette prévu par ce permis n'est plus valide de droit, en raison du délai écoulé.

Localisation : Chaussée du Roeulx, 176 Mons

Situation au plan de secteur : zone d'habitat et en partie en zone d'aménagement communal concerté

Situation au SRDC :

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 formulaire « Logic », le projet se localise hors nodule commercial.

Demandeur : Lidl Belgium

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	14 août 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	12 septembre 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Collège communal de Mons

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 d'un commerce alimentaire d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Mons transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 14 août 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 septembre 2018 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur ont été invités pour présenter le projet ; que le représentant de la commune de Mons a été invité pour présenter le contexte dans lequel le projet s'implante mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en l'extension d'un supermarché Lidl à Mons suite à une démolition et une reconstruction sur place ; que cette extension portera la surface commerciale nette du magasin à 1.099 m² en lieu et place de 658 m² actuellement ;

Considérant que le projet se localise au sein de la commune de Mons ; 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 formulaire « Logic » renseigne que le projet est localisé hors nodule 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 d'étendre sur le site du projet le magasin Lidl d'une surface commerciale nette supérieure à celle actuellement en place. L'audition du demandeur a permis de comprendre que le magasin actuel ne répond plus aux besoins de la clientèle et n'est plus adapté également pour le personnel. L'Observatoire du commerce estime que la mixité commerciale sera très peu impactée dans la mesure où l'offre alimentaire proposée par Lidl est maintenue.

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 consiste à démolir le magasin actuel dans le but de le reconstruire en plus grand. Il ne va pas bouleverser la mixité commerciale de Mons et de son bassin de consommation. En effet, l'offre alimentaire du magasin existe déjà. L'Observatoire du commerce note toutefois que le chaland bénéficiera de meilleures conditions d'achat en situation projetée.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet Lidl rencontre ce sous-critère.

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

L'Observatoire du commerce considère que l'agrandissement du Lidl n'aura pas d'impact significatif concernant un éventuel risque de déséquilibre de l'offre commerciale alimentaire à Mons et son bassin de consommation. En effet, cette offre commerciale existe déjà au lieu du projet et ne pose manifestement aucun souci en matière d'approvisionnement de proximité pour les chaland.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet Lidl 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 principalement en zone d'habitat au plan de secteur. La législation en vigueur précise qu'une activité de distribution peut y être autorisée pour autant qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'elle soit compatible avec le voisinage.

Dans les faits, cette partie du territoire montois est constitué par des activités commerciales, de service, économiques ainsi que par la fonction résidentielle de telle sorte que le projet sera compatible avec son voisinage.

Une partie du projet s'étend également en zone d'aménagement communal concerné ce qui est contraire à la législation en vigueur. L'audition des représentants du demandeur a permis d'apprendre qu'ils sollicitaient une dérogation au plan de secteur afin de pouvoir développer un commerce à cet endroit.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le magasin Lidl projeté est complémentaire avec l'offre commerciale du bassin de consommation de Mons et se localise à un endroit compatible avec une offre en achat alimentaire.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère 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 Lidl projeté propose une offre commerciale dans les achats alimentaires. L'Observatoire du commerce considère que ce type d'offre commerciale a parfaitement sa place à proximité du centre urbain de Mons.

L'Observatoire du commerce apprécie par ailleurs que le demandeur ait choisi l'option d'une extension sur place au lieu d'un déménagement. Cela permet en effet de maintenir l'offre commerciale sur place et ne générera pas une friche commerciale.

En situation projetée, l'environnement urbain du quartier s'en verra améliorée.

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

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permettra l'embauche de 5 personnes dont 2 à temps plein ainsi que la pérennisation de l'emploi actuellement en place. Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

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

Suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce apprend que le personnel du magasin Lidl connaît aujourd'hui de réelles difficultés à exercer son métier dans des conditions optimales. Ces difficultés résultent essentiellement d'une surface commerciale nette trop petite pour les standards actuels mais également en raison d'un espace de stockage trop restreint. L'Observatoire du commerce se réjouit donc que le projet apporte une plus-value pour le personnel tant en termes de confort que de pérennisation de leur emploi.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet est visible et accessible depuis la chaussée du Roelx (N538), depuis les deux sens de circulation. La chaussée du Roelx constitue un axe de circulation principal de la partie est de la

commune, qui permet de rejoindre facilement le centre-ville. La chaussée du Roeulx disposant de deux bandes de circulation, les capacités de stockage et de gabarit de la voirie semblent suffisantes pour supporter les flux existants et prévus.

L'accessibilité au site est multimodale, à pied, à vélo et en transports en commun. Un arrêt de bus des TEC est situé pratiquement en face du Lidl sur la chaussée du Roeulx. 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.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre ce sous-critère.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

L'accessibilité du présent magasin projeté ne suscite pas de charges futures supplémentaires pour la collectivité. Le magasin Lidl est implanté le long de la chaussée du Roeulx. Les flux de trafic automobile qui sont générés par le supermarché sont reportés sur cet axe de transit.

L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que le déchargement des marchandises serait désormais renvoyé en arrière du site plutôt que devant ce dernier comme c'est le cas actuellement. L'Observatoire du commerce estime que cette option constitue une solution à une situation qui pouvait s'avérer problématique.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est bonne 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 4 critères de délivrance sont rencontrés et émet une évaluation globale positive du projet d'agrandissement du Lidl à Mons.

4. Conclusion

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



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce