

## AVIS n° 81

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à La Louvière

Avis adopté le 2/08/2019

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Création d'un ensemble commercial constitué d'un Lidl sur 1.330 m <sup>2</sup> nets et d'un commerce de meubles dont l'enseigne n'est pas encore connue sur 1.678 m <sup>2</sup> nets pour un total de 3.008 m <sup>2</sup> nets à La Louvière
<u>Localisation :</u>	Boulevard Michet Debauque 11 à La Louvière
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Nodule commercial « La Louvière – centre commercial » (nodule spécialisé dans l'équipement semi-courant léger). Bassin de consommation de La Louvière pour les achats courants et semi-courants lourds (respectivement en situation de sous offre et de forte sous offre)
<u>Demandeur :</u>	Lidl Belgium

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	FIC et FD
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	6/06/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	6/08/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	FIC et FD

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>DGO6 :</u>	DIC/LAE022/2019-0068
<u>DGO4 :</u>	F0412/55022/PIC/2019.1/FIC

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 sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à La Louvière transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 6 juin 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 juin 2019 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un ensemble commercial de 3.008 m<sup>2</sup> nets à La Louvière ; que cet ensemble sera constitué d'un Lidl sur 1.330 m<sup>2</sup> nets et d'un commerce de meubles dont l'enseigne n'est pas encore connue sur 1.678 m<sup>2</sup> nets ;

Considérant que le projet se localise à La Louvière ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de La Louvière au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats courants et semi-courants lourds ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation de sous offre et de forte sous offre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet au sein du nodule commercial de « La Louvière – centre commercial » répertorié par le SRDC comme étant un nodule spécialisé dans l'équipement semi-courant léger ;

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

Le projet vise à créer un ensemble commercial à La Louvière constitué de deux cellules : Lidl sur 1.330 m<sup>2</sup> nets et un commerce de meubles dont l'enseigne n'est pas connue sur 1.678 m<sup>2</sup> nets.

L'Observatoire du commerce constate que le projet ne correspond pas à la stratégie de développement de la ville de La Louvière. Il risque de créer un nouveau pôle commercial alors même que la commune souhaite exclusivement concentrer ses efforts sur le site du Cora et l'hypercentre.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce craint que le projet défavorise la mixité commerciale actuelle du bassin de consommation de La Louvière.

Concernant le magasin de meubles, l'Observatoire du commerce constate que l'enseigne n'est pas à ce jour connue. Dès lors, il estime que ce volet du projet est prématuré dans la mesure où ce créneau semble déjà bien représenté, notamment sur le site du Cora. Par ailleurs, rien ne garantit que ce commerce sera au final occupé par un magasin de meubles.

Au final, l'Observatoire du commerce est défavorable quant à l'opportunité générale du projet tel que prévu.

### Note de minorité :

Un membre est favorable quant à l'opportunité générale relative au volet du magasin Lidl. Il considère que le projet favorisera la mixité commerciale dans le secteur de la grande distribution alimentaire et créera des emplois.

Par rapport à la création d'un commerce de meubles, ce même membre rejoint l'ensemble de l'Observatoire et est défavorable quant à l'opportunité générale de ce volet dans la mesure où il ne semble pas suffisamment abouti.

## 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 vise à créer un ensemble commercial à La Louvière constitué de deux cellules : Lidl sur 1.330 m<sup>2</sup> nets et un commerce de meubles dont l'enseigne n'est pas connue sur 1.678 m<sup>2</sup> nets.

L'audition des représentants de la commune a permis d'apprendre qu'entre 2012 et 2016, La Louvière a connu une baisse de consommation de 9% de produits vendus dans l'alimentaire. De plus, le schéma communal de développement commercial mis à jour prévoyait le développement de 2.500 m<sup>2</sup> nets dans la grande distribution alimentaire afin de répondre au constat de sous offre relevé par le SRDC et cela a déjà été effectué.

Concernant le magasin de meubles, l'Observatoire du commerce constate que rien ne semble certain dans la mesure où il n'y a à ce jour aucun amateur pour occuper l'espace prévu. Toujours est-il que le segment de l'ameublement semble déjà bien représenté, notamment sur le site du Cora.

Face à ces constats, l'Observatoire du commerce craint que la mixité commerciale actuellement présente à La Louvière soit déséquilibrée.

Au vu de ce qui précède, ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

Note de minorité :

Un membre est favorable à ce sous-critère par rapport au volet du magasin Lidl. Il considère que le projet favorisera la mixité commerciale dans le secteur de la grande distribution alimentaire.

Ce même membre rejoint l'ensemble de l'Observatoire et est défavorable à ce sous-critère pour le volet relatif au magasin de meubles.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet vise une augmentation de l'offre alimentaire dans un bassin de consommation en situation de sous offre au SRDC. Cela dit, depuis ce diagnostic, La Louvière a connu une augmentation de plus de 2.500 m<sup>2</sup> nets d'offre dans ce secteur si bien que la commune connaît aujourd'hui un équilibre commercial.

L'Observatoire du commerce craint que l'arrivée d'un deuxième Lidl au sein de l'agglomération vienne rompre l'équilibre existant.

S'agissant du commerce de meubles, l'Observatoire du commerce n'a aucune garantie que cet espace sera bien occupé par un commerce de meubles. Il comprend que le demandeur sera prêt à réintroduire une demande de permis d'implantation commerciale si un commerce d'une autre nature commerciale était candidat pour ce local. Dès lors, l'Observatoire estime que cette partie du projet n'est pas suffisamment aboutie et craint que le secteur de l'ameublement soit déjà bien représenté à La Louvière.

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

Note de minorité :

Un membre est favorable à ce sous-critère par rapport au volet du magasin Lidl. Il considère que le projet répond à la situation de sous offre relevé dans le SRDC.

Ce même membre rejoint l'ensemble de l'Observatoire et est défavorable à ce sous-critère pour le volet relatif au magasin de meubles.

## **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.

L'Observatoire du commerce considère que le projet consiste à créer un nouveau pôle commercial qui ne sera pas connecté aux autres pôles que sont notamment l'hypercentre et le site du Cora. Il craint que ce projet ne vienne déséquilibrer la fonction commerciale à La Louvière. Ainsi, la

commune a clairement établi sa stratégie de développement commercial sur deux sites : l'hypercentre et le site du Cora.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet risque d'entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines et considère donc que ce sous-critère n'est pas rencontré.

Note de minorité :

Un membre est favorable à ce sous-critère par rapport au volet du magasin Lidl. Il considère que le projet s'intègre dans un nodule commercial existant et ne créera pas de nouveau pôle commercial. Ce même membre rejoint l'ensemble de l'Observatoire et est défavorable à ce sous-critère pour le volet relatif au magasin de meuble.

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

L'Observatoire du commerce constate que le projet se localise dans un nodule commercial selon le formulaire Logic. Ce nodule est toutefois un nodule spécialisé en équipement semi-courant léger. Or, le projet ne propose pas ce type d'offre à cet endroit.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce craint que le projet consiste à créer un nouveau pôle commercial qui ne sera pas connecté aux autres pôles que sont notamment l'hypercentre et le site du Cora.

L'audition des représentants de la commune a permis d'apprendre que les autorités communales, au travers du schéma communal de développement commercial mis à jour, souhaitent concentrer leurs efforts sur 2 points :

1. Le maintien de deux pôles : l'hypercentre et le site du Cora. L'objectif de la ville est de ne pas disperser l'offre commerciale en dehors de ces deux pôles.
2. Le renforcement de ce qui existe et notamment le comblement des nombreuses cellules vides de la ville (15.000 m<sup>2</sup> à l'échelle de la commune).

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne répond pas à ces objectifs. De plus, les autorités communales avaient déjà émis un avis défavorable sur l'avant-projet en janvier 2019 avec ces mêmes arguments. Le projet n'a toutefois pas évolué.

S'agissant du commerce de meubles, l'Observatoire du commerce n'a aucune garantie que cet espace sera bien occupé par un commerce de meubles. Il comprend que le demandeur sera prêt à réintroduire une demande de permis d'implantation commerciale si un commerce d'une autre nature commerciale était candidat pour ce local. Dès lors, l'Observatoire estime que cette partie du projet n'est pas suffisamment aboutie et craint que le secteur de l'ameublement soit surreprésenté à La Louvière.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne s'insère pas adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de la Louvière. Ce sous-critère n'est donc pas rencontré.

### 3. La politique sociale

#### - La densité d'emploi

Le projet d'établissement de Lidl permettra de réaliser des embauches, de 5 employés à temps plein et 21 à temps partiel. L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que le supermarché Lidl existant de La Louvière est conservé et ce dans la totalité de ses emplois.

L'Observatoire du commerce considère que la proportion de personnel à temps partiel est disproportionnée.

Par ailleurs, au vu de la baisse de consommation de la part des chalands dans le secteur de la grande distribution alimentaire constatée par la commune, l'Observatoire du commerce craint que la création d'emplois au niveau du projet ne se fasse au détriment d'autres enseignes de l'entité.

S'agissant du magasin de meubles, le représentant du demandeur estime que ce commerce assurera 4 temps pleins supplémentaires. L'Observatoire du commerce considère que ce chiffre est hypothétique dans la mesure où l'enseigne n'est pas encore connue.

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

#### Note de minorité :

Un membre est favorable à ce sous-critère par rapport au volet du magasin Lidl. Il considère que le projet permettra à plus de 25 personnes de trouver un emploi dans une région où le taux de chômage est supérieur à la moyenne wallonne.

Ce même membre rejoint l'ensemble de l'Observatoire et est défavorable à ce sous-critère pour le volet relatif au magasin de meuble.

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

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières par rapport à ce sous-critère.

### 4. La contribution à une mobilité durable

#### - La mobilité durable

Le projet est visible et accessible depuis le Boulevard Michel Debaucque et la rue des Carrelages.

Bien que la majorité des achats pour ce genre de commerces s'effectuent en voiture, l'accessibilité au site semble possible à pied, en vélo et en transports en commun (bus et train).

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que le projet est localisé de telle sorte qu'il existe des solutions alternatives à l'utilisation exclusive de la voiture pour rejoindre le site. Ce sous-critère est donc rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet est visible et accessible depuis le Boulevard Michel Debaucque et la rue des Carrelages. Il bénéficie d'un accès aisé et adéquat grâce à l'aménagement de son allée entrée-sortie sur un rond-point existant. Ce rond-point dispose déjà d'un tronçon aménagé en direction du terrain du projet, qui représente une amorce pour l'aménagement de cet accès.

Un accès secondaire est présent sur la rue des Carrelages. Pour les véhicules de la clientèle, il s'agit uniquement d'une voie d'entrée, la sortie s'effectue par le rond-point du Boulevard Michel Debaucque.

Le projet disposera d'un parking dimensionné de telle sorte à éviter tout report en voirie.

Il ne devrait pas y avoir de charges spécifiques à charge de la collectivité.

Au vu de ce qui précède, 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, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, a émis une position favorable pour le critère relatif à la mobilité durable.

Par contre, il a émis une position défavorable pour les 3 autres critères, à savoir la protection du consommateur, la protection de l'environnement urbain et la politique sociale.

Il émet dès lors une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

### 4. Conclusion

Défavorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur la construction d'un ensemble commercial à La Louvière.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce