

## AVIS n° 12

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce « Lidl » d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Beaumont

Avis adopté le 3/02/2020

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Relocalisation avec extension d'un commerce Lidl sur une SCN de 1.404 m <sup>2</sup> .
<u>Adresse :</u>	Rue de l'Abattoir 39 à Beaumont
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Hors nodule commercial au sein du bassin de consommation d'Erquelinnes (situation de suroffre pour les achats alimentaires).
<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>	6/01/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	4/02/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Beaumont

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos références:</u>	OC.20.12.AV JH/crj
<u>DGO6 :</u>	DIC/BET005/2019-0158
<u>DGO4 :</u>	2091819&Fo412/56005/PIC/2019.2

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 1er 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 commerce alimentaire d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Beaumont transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 6 janvier 2020 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 22 janvier 2020 afin d'examiner le projet ; que les représentants du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ; que la commune a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la relocalisation d'un commerce Lidl existant avec extension à Beaumont ; que la SCN passera de 632 m<sup>2</sup> à 1.404 m<sup>2</sup> ; que la relocalisation s'opère à quelques dizaines de mètres du site existant ;

Considérant que le projet se localise à Beaumont ; qu'il se situe dans le bassin de consommation d'Erquelines au Schéma Régional de Développement Commercial ; que ce bassin de consommation est en situation de suroffre pour les achats alimentaires ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet se localise 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 constate que le projet permet de relocaliser un commerce alimentaire existant au sein du village de Beaumont. Le projet permettra au demandeur de proposer toute l'étendue de son offre alimentaire. Après plusieurs extensions sur le site actuellement occupé, il apparaît qu'il n'est plus possible de procéder à l'agrandissement envisagé. Au final, le projet permettra à Lidl de passer de 632 m<sup>2</sup> nets à 1.404 m<sup>2</sup> nets.

Le mix commercial global du village ne changera pas énormément suite au projet et ce, d'autant plus que l'offre commerciale existe déjà. Le commerce s'implante par ailleurs dans une zone mixte composée essentiellement de commerces, d'habitations et de services.

L'audition du représentant du demandeur a permis de comprendre que le projet se localise au sein d'une commune particulièrement rurale dans la botte du Hainaut. Le dispositif commercial de Beaumont est par ailleurs majoritairement composé de petites surfaces alimentaires qui sont exploitées sur des formats inférieurs à leur concept et/ou qui sont très anciennes. Le projet permettra d'apporter une offre commerciale complémentaire à l'ouverture prochaine d'un Proxy Delhaize et devrait soulager les chalands de la commune dans la mesure où ces derniers ne seront plus obligés de parcourir près de 30 kilomètres aller-retour pour trouver cette même offre. C'est notamment pour cet argument que l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mobilité durable.

En termes de politique sociale, l'extension et la relocalisation de Lidl sont naturellement les bienvenues pour la population locale dans la mesure où ce commerce ne requière pas de qualification particulière.

Au final, l'Observatoire du commerce est favorable quant à l'opportunité du projet.

## 2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

### 2.1. La protection du consommateur

#### 2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

L'Observatoire du commerce constate que le projet permet de relocaliser un commerce alimentaire existant au sein du village de Beaumont. Le projet permettra au demandeur de proposer toute l'étendue de son offre alimentaire. Après plusieurs extensions sur le site actuellement occupé, il apparaît qu'il n'est plus possible de procéder à l'agrandissement envisagé. Au final, le projet permettra à Lidl de passer de 632 m<sup>2</sup> nets à 1.404 m<sup>2</sup> nets.

Le mix commercial global du village ne changera pas énormément suite au projet et ce, d'autant plus que l'offre commerciale existe déjà.

Il ressort de l'audition du représentant du demandeur que l'offre alimentaire actuellement présente à Beaumont est majoritairement composée de petites surfaces alimentaires qui sont exploitées sur des formats inférieurs à leur concept et/ou qui sont très anciennes.

Prochainement, un Proxy Delhaize ouvrira ses portes de telle sorte que l'offre alimentaire du projet sera complémentaire à cette nouvelle implantation. Les chalands de la commune vont dès lors voir la mixité commerciale en achats courants s'améliorer avec l'agrandissement de Lidl.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

### **2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité**

Il ressort du SRDC que le bassin de consommation d'Erquelinnes est en situation de suroffre pour les achats courants. Il ressort du dossier qu'il existe un déséquilibre manifeste de la répartition de l'offre au sein de ce bassin de consommation pour les achats courants. Une majeure partie de l'offre se localise en effet à Erquelinnes alors que Beaumont est sous équipé. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet vient combler une situation locale de sous offre en achats alimentaires à Beaumont.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

## **2.2. La protection de l'environnement urbain**

---

### **2.2.1. Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines**

Le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur. Le projet ne compromettra pas la destination principale de la zone et sera compatible avec son voisinage. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet est conforme à la législation en vigueur.

Le projet s'implante dans une partie du territoire de Beaumont majoritairement composée de 3 fonctions : habitations, petits commerces et quelques services. L'Observatoire du commerce apprécie que le projet s'implante au sein du noyau bâti du village.

Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet est cohérent par rapport aux différentes fonctions urbaines de Beaumont. Ce sous-critère est donc rencontré.

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

Le projet s'implante hors nodule commercial dans une commune particulièrement rurale. Partant du principe que la localité de Beaumont n'est pas très bien équipée en commerces, l'Observatoire du commerce estime opportun la relocalisation avec extension de Lidl. Du fait du dimensionnement du projet au regard du village et de sa localisation, l'Observatoire du commerce considère qu'on ne crée pas une polarité commerciale mais plutôt un commerce neuf répondant à une demande de la population de Beaumont.

S'agissant de l'implantation actuelle qui sera délaissée, l'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre qu'une société de pompe funèbre pourrait être intéressée par le local. Faute de certitude à cet égard, l'Observatoire du commerce recommande qu'une fonction non commerciale soit privilégiée. A défaut, l'Observatoire du commerce demande que ce bâtiment soit démoli.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

Une fois mis en œuvre, le Lidl engagera 6 personnes supplémentaires dont 3 à temps partiel. L'Observatoire du commerce apprécie que le demandeur ait apporté des précisions quant à ces emplois à temps partiels. Ainsi, en plus des 9 temps pleins, 14 personnes seront employées à temps partiel chez Lidl à Beaumont :

- ✓ 6 personnes à 24h/semaine ;
- ✓ 4 personnes à 28h/semaine ;
- ✓ 4 personnes à 32h/semaine.

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

### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque relative à ce sous-critère.

## **2.4. La contribution à une mobilité durable**

---

Un impact majeur du projet en faveur de la mobilité durable sera sa capacité à rapprocher une grande partie des habitants de Beaumont d'une offre alimentaire complète et diversifiée et d'éviter toute une série de déplacements automobiles plus longs visant à satisfaire des besoins courants. En effet, le projet sera implanté à proximité du centre de gravité administratif et démographique de la commune.

Les piétons du voisinage peuvent accéder au site sans danger grâce à un trottoir présent tout le long de la N53. La rue de l'Abattoir démarre en fait dans le centre-ville pour rejoindre la N53 juste après le projet Lidl. Ceci signifie que les habitants du centre-ville peuvent rejoindre Lidl à pied sans emprunter la N53 (qui n'est pas très agréable pour un piéton) mais en restant sur la rue villageoise qu'est la rue de l'Abattoir.

Le site est facilement accessible également par les transports publics. Les terrains où sera installé le nouveau Lidl se trouvent entre 2 arrêts de bus, distants de seulement quelques mètres :

- ✓ l'arrêt de bus « Beaumont rue du Vivier » qui se trouve à hauteur du Lidl existant ;
- ✓ l'arrêt de bus « Beaumont Gare » qui se trouve un peu plus en amont en venant de Charleroi.

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

### **2.4.1. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le supermarché est très facilement accessible par les milliers de consommateurs que contient son aire de marché.

Son positionnement le long de la N53, l'axe de liaison principal de Beaumont et route d'importance régionale, lui assure cette excellente accessibilité, de toutes les sections des communes constituant son aire de marché.

L'accès précis au site subira toutefois une modification importante : Lidl dispose aujourd'hui de 2 accès (entrée et sortie) distincts : tant directement le long de la N53 que du côté de la rue du cimetière.

Dans ses nouvelles installations, Lidl n'aura plus qu'un seul accès (entrée et sortie) le long de la rue de l'Abattoir qui donne à son tour sur la N53. Ceci signifie qu'aucun nouvel accès ne sera créé le long de la route régionale. Les clients emprunteront la rue de l'Abattoir avant de rejoindre Lidl ou avant de reprendre la N53 en quittant le supermarché.

Dans ses nouvelles installations, le supermarché ultra moderne serait doté :

- ✓ pour les automobilistes, d'un parking de 112 emplacements (pour 61 actuellement) dont :
  - 3 réservés aux personnes à mobilité réduite ;
  - 3 réservés aux familles nombreuses ;
  - 2 réservés aux véhicules électriques avec facilités de recharge.
- ✓ d'un emplacement particulier pour les vélos et les motos.

L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

### 3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, émet une position favorable et dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

### 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'implantation d'un commerce Lidl à Beaumont.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce