

## AVIS n° 104

---

Demande de permis d'implantation commerciale  
pour une augmentation de la SCN d'un supermarché  
d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Mons

Avis adopté le 30/06/2021

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Augmentation intramuros de la SCN d'un supermarché. La SCN passe de 1.184 m <sup>2</sup> à 1.436 m <sup>2</sup> (soit une augmentation de 252 m <sup>2</sup> ).
<u>Localisation :</u>	Rue de Mons, 158 à Mons (Ghlin) (Province du Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SOL :</u>	Zone de construction groupée d'habitations sociales et de ses équipements
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Mons. Le projet se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour les achats courants (équilibre).
<u>Demandeur :</u>	Lidl Belgium

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Collège communal de Mons
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	9/06/2021
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Mons

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.104.AV SH/cr
<u>Vos Références :</u>	DE/JC/VV/PIC/2021/35

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 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale 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 d'implantation commerciale pour une augmentation de la SCN d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 9 juin 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 23 juin 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que d'un représentant de la Ville de Mons a eu lieu ce même jour ;

Considérant que le projet vise à étendre la SCN d'un supermarché sans modification du volume bâti ; que la SCN passera de 1.184 m<sup>2</sup> à 1.436 m<sup>2</sup> (soit une augmentation de 252 m<sup>2</sup> de SCN). ;

Considérant que le projet est situé dans l'agglomération de Mons au SRDC, lequel met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci.

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

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour l'agglomération de Mons :

- « Nécessité d'un investissement dans le centre principal afin de maintenir sa compétitivité vis-à-vis de sa périphérie
- Identifier un et un seul nodule de soutien de petite ville à reclasser en nodule de soutien d'agglomération et restreindre le développement des autres ;

- *Restructurer la nationale 51 et limiter son développement commercial sur deux nodules : Hornu et Jemappes parc commercial* ».

Considérant que le projet prévoit des achats courants ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage pour ce courant d'achats ; que celui-ci est, selon le SRDC, en situation d'équilibre ;

Considérant que le formulaire Logic indique que le projet n'est pas situé dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que la commune de Mons dispose d'un schéma de développement communal et que le projet s'y trouve en zone d'activité économique mixte ;

Considérant que le site s'inscrit dans le périmètre d'un schéma d'orientation local et que le projet s'y trouve en zone de construction groupée d'habitations sociales et de ses équipements ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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 sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

## **1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE**

Le projet vise à étendre un supermarché alimentaire. Actuellement le magasin présente une SCN de 1.184 m<sup>2</sup> laquelle sera de 1.436 m<sup>2</sup> après la réalisation du projet. L'extension projetée représente 252 m<sup>2</sup> de SCN.

S'agissant d'une extension de faible ampleur de la SCN du supermarché, laquelle s'opère intramuros (sur l'espace de stockage), l'Observatoire du commerce estime que le projet n'aura pas d'impact commercial. Il ressort de l'audition que les surfaces de stockage restantes sont suffisantes pour assurer le bon fonctionnement du magasin. L'Observatoire du commerce est dès lors favorable en ce qui concerne l'opportunité générale 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**

Au vu de la faible ampleur du projet (252 m<sup>2</sup> d'extension de SCN sollicitée), l'Observatoire estime qu'il n'aura pas d'impact sur le mix commercial en place. Il aura pour effet de renforcer très légèrement l'offre alimentaire à Ghlin. L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Mons-Borinage lequel présente une situation d’équilibre pour les achats alimentaires. Il ressort de l’audition ainsi que du dossier administratif que le projet vise notamment à améliorer la distribution réalisée et une meilleure fonctionnalité du magasin. En outre, l’offre visant à rencontrer des besoins journaliers se justifie au regard de la zone de chalandise (7.000 habitants). Enfin, l’extension projetée est faible (252 m<sup>2</sup> de SCN) et n’aura, selon l’Observatoire du commerce, pas d’impact sur l’équilibre des achats en présence que ce soit à l’échelle de Ghlin, de la commune ou du bassin.

Au vu de ces éléments, l’Observatoire conclut que le projet respecte ce sous-critère.

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

---

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

L’extension est projetée dans l’enveloppe du magasin. Celle-ci présente en outre une SCN faible. Elle sera sans conséquence sur l’équilibre des fonctions en place.

L’Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le vade-mecum indique que ce sous-critère a un double objectif à savoir :

- « garantir la bonne insertion des implantations commerciales dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel, historique et artistique ;
- optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tous types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive du bâti »<sup>1</sup>.

L’Observatoire du commerce rappelle que le projet présente une faible ampleur et qu’il est prévu intramuros, ce qui implique qu’il n’aura pas d’impact sur le cadre de vie existant. Les deux objectifs poursuivis par ce sous-critère ne sont pas compromis. L’Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d’emploi**

Il ressort du dossier administratif que l’enseigne emploiera une personne supplémentaire à temps plein et une personne supplémentaire à temps partiel grâce à cet agrandissement.

Au vu de la création nette d’emplois envisagée, l’Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

---

<sup>1</sup> SPW, Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie, 2017, p.89.

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

Il ressort du dossier administratif que le magasin étendu emploiera 19 personnes à temps partiels et 8 personnes à temps plein. Les emplois à temps plein sont exercés comme suit : 1 temps plein à 42 heures par semaine et 7 temps plein à 36 heures par semaine. Les emplois à temps partiel sont au moins des mi-temps (5 temps partiels de 24 heures par semaine, 5 temps partiels de 28 heures par semaine et 9 temps partiels de 32 heures par semaine).

Il ressort encore du dossier de demande que le magasin est étendu en vue d'en améliorer la fonctionnalité.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

---

#### **2.4.1. La mobilité durable**

Le magasin Lidl est situé dans un environnement urbain peu dense comprenant des habitations. Le projet est localisé à l'angle formé par la rue de Mons (N50) et la rue Emile Limaugé. Le site présente une accessibilité multimodale (présence de trottoirs de qualité, passage piéton devant le site, arrêt de bus en face du magasin).

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

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

Le projet consiste en l'extension de la SCN d'un magasin existant. Ainsi, les infrastructures nécessaires à son accessibilité et au stationnement (90 places) sont en place. La demande étant de faible ampleur (extension de la SCN de 252 m<sup>2</sup> intramuros), elle n'engendre pas de charges futures supplémentaires pour la collectivité.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

## **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 réglementation relative aux implantations commerciales, estime que ceux-ci sont respectés. Il conclut en une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères de délivrance du permis d'implantation commerciale.

#### 4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Il émet donc **un avis favorable** pour l'extension de la SCN d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Mons (Ghlin).

Le représentant de l'administration des implantations commerciales ayant assisté aux débats, il s'abstient dans le cadre de la délibération.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce