

## AVIS n° 175

---

Demande de permis intégré pour l'extension d'un Lidl  
et la création d'un ensemble commercial de moins de  
2.500 m<sup>2</sup> à Chapelle-Lez-Herlaimont

Avis adopté le 19 novembre 2021

#### BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet</u> :	Extension d'un Lidl et création d'un ensemble commercial.
<u>Localisation</u> :	Rue des Bureaux,3, 7160 Chapelle-Lez-Herlaimont
<u>Situation au plan de secteur</u> :	Zone d'habitat.
<u>Situation au SRDC</u> :	Le projet est repris dans l'agglomération de La Louvière. Selon Logic le projet se situe également dans le bassin de La Louvière pour les trois courants d'achats. Ce bassin est en situation de sous-offre pour les achats courants, en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et en situation de forte sous-offre pour les achats semi-courants lourds. Selon Logic, le projet est localisé hors nodule commercial.
<u>Demandeur</u> :	Lidl Belgium GmbH&Co

#### CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis</u> :	27/10/2021
<u>Référence légale</u> :	Article 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente</u> :	Collège communal

#### REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références</u> :	OC.21.175.AV ChT/crI
<u>Réf. SPW économie</u> :	DIC/CHT010/2021-0165
<u>Réf. SPW territoire</u> :	2174748&F0412/52010/PIC/2021/1

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 l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter 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 Lidl et la création d'un ensemble commercial de moins de 2.500 m<sup>2</sup> à Chapelle-Lez-Herlaimont et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 27 octobre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 10 novembre 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition a été organisée le même jour à laquelle l'auteur de projet, le représentant de la société demanderesse et une représentante de la commune ont participé ;

Considérant qu'au schéma régional de développement commercial, le projet est repris dans l'agglomération de La Louvière ; que ce document met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

<b>Forces</b>	<b>Faiblesses</b>
Présence de quelques concepts performants permettant à l'agglomération de maintenir une certaine compétitivité vis-à-vis des agglomérations voisines	Déséquilibre spatial de l'offre avec un centre principal qui n'est plus le moteur commercial de l'agglomération et qui perd de son attractivité Étroitesse et faible dynamisme du marché (profil sociodémographique peu favorable et proximité des autres agglomérations) Déclin prononcé des centres secondaires et des nodules de proximité

Considérant que le schéma régional de développement commercial effectue les recommandations suivantes pour l'agglomération de La Louvière : « *Maintenir les deux nodules centre et centre commercial comme lieux privilégiés du développement du commerce de détail, et particulièrement pour le léger* » ;

Considérant que selon Logic le projet se situe également dans les bassins de La Louvière pour les trois courants d'achats ; que ces bassins sont en situation de sous-offre pour les achats courants, en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et en situation de forte sous-offre pour les achats semi-courants lourds ;

Considérant en outre que selon Logic, le projet est localisé hors nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; qu' 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 et des éléments apportés lors de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

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

La demande concerne un permis intégré pour l'extension d'un Lidl et la création d'un ensemble commercial. Le bâtiment abritant le supermarché Lidl, des bureaux, Leonardo et Oula Oops sera partiellement démolie afin de reconstruire un nouveau supermarché Lidl de 1.420 m<sup>2</sup> sur le site. Le parking avant de Lidl jouxtera le parking de l'ensemble commercial voisin par la création d'un escalier et donc engendre la création d'un seul ensemble commercial. Cet ensemble commercial voisin est composé de 5 locataires dont 2 sont soumis à l'application du décret relatif aux implantations commerciales : Happy 5 (solerie en produits ménagers d'une SNC de 324 m<sup>2</sup>) et Connect-in-Shop (téléphonie d'une SNC de 49 m<sup>2</sup>). L'Observatoire du commerce estime que le projet consiste en un réaménagement du site nécessaire à la qualité urbanistique du lieu. Il estime cependant que le critère relatif à la politique sociale n'est pas rencontré. En effet, la proportion d'emplois à temps plein (9) est trop faible par rapport au nombre d'emplois à temps partiel (23) même si la demande corrige légèrement cette disproportion déjà existante.

L'Observatoire du commerce est néanmoins favorable par rapport à l'opportunité générale du projet.

*Note de minorité : deux membres sont défavorables à l'opportunité générale du projet estimant que le critère relatif à la protection du consommateur n'est pas rencontré. En effet, selon eux le projet risque d'engendrer une rupture d'approvisionnement de proximité par une situation commerciale extrême de suroffre. Le projet étant localisé au cœur d'un territoire maillé par un trop grand nombre de surfaces commerciales de produits alimentaires.*

## 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

Le projet consiste en une démolition de bâtiments vétustes et en une reconstruction d'un Lidl de 1.420 m<sup>2</sup> sur le site dans lequel Lidl était déjà implanté (920 m<sup>2</sup>). Le réaménagement engendre une connexion avec le parking de l'ensemble commercial voisin et nécessite dès lors la création d'un ensemble commercial conformément au décret relatif aux implantations commerciales. Le projet se situe assez centralement par rapport à la commune de Chapelle-Lez-Herlaimont, au cœur d'une petite polarité commerciale (Marie-La-Guerre, à cheval sur 2 communes - Chapelle-Lez-Herlaimont et Morlanwelz). Ce quartier est composé de Lidl, Aldi, Renmans, Intermarché, Tom&Co, Bristol, Extra et Brico. Mais non loin s'implantent également Carrefour Market, Colruyt et Delhaize. Il est situé à

l'angle des N59 et N583 à hauteur d'un double giratoire. Il s'agit surtout pour Lidl d'adapter le magasin à ses standards actuels (passage du hard discount au smart discount) : actuellement, il est impossible de faire les installations nécessaires à son concept actuel et faire face à l'attractivité de ses concurrents.

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

*Note de minorité : deux membres estiment que ce sous-critère n'est pas rencontré. En effet, selon eux le projet risque d'engendrer une rupture d'approvisionnement de proximité par une situation commerciale extrême de suroffre. Le projet étant localisé au cœur d'un territoire maillé par un trop grand nombre de surfaces commerciales de produits alimentaires.*

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

Le projet est situé hors nodule commercial, ce qui peut paraître étonnant, car la polarité commerciale de Marie-La-Guerre (situé à cheval sur deux communes) a toutes les caractéristiques d'un nodule. Tous les types de supermarchés sont présents dans ces communes. Il ressort du dossier administratif que : « le maintien de Lidl dans sa configuration existante (920m<sup>2</sup>) ne met pas son exploitation en péril, mais le fonctionnement du magasin devient de plus en plus pénible. Cette configuration tant en termes de surface nette de vente qu'en termes d'infrastructures annexes (livraisons, réserves, locaux de repos, bureau ...) n'est clairement pas optimale ». Le projet est situé dans le bassin de La Louvière en ce qui concerne les achats courants, lequel est en situation de sous-offre au schéma régional de développement commercial. Lidl est déjà présent sur le site et l'extension sollicitée n'aura guère d'impact sur la situation.

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

*Note de minorité : deux membres estiment que ce sous-critère n'est pas rencontré. En effet, selon eux le projet risque d'engendrer une rupture d'approvisionnement de proximité par une situation commerciale extrême de suroffre. Le projet étant localisé au cœur d'un territoire maillé par un trop grand nombre de surfaces commerciales de produits alimentaires.*

## **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 dans un environnement commercial, il consolide l'offre alimentaire tout en supprimant 2 cellules vacantes (démolition-reconstruction). La surface commerciale du site est légèrement inférieure à ce qui existe aujourd'hui. Le projet ne saurait dès lors compromettre l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines. Par ailleurs le projet renouvelle le site tant commercialement qu'urbanistiquement, ce qui est favorable à l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

L'Observatoire du commerce conclut 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**

Par sa démolition, reconstruction le projet optimise l'utilisation du territoire en évitant la création de friches.

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

## **2.3. La politique sociale**

---

### **2.3.1. La densité d'emploi**

La société Lidl emploie 6 personnes à temps plein et 23 personnes à temps partiel actuellement. L'ambition est de porter le nombre d'emplois à temps plein à 9 personnes et maintenir le nombre de personnes à temps partiel à 23. L'ensemble commercial (Lidl, Happy's et Connect-in-shop) emploierait 12 personnes à temps plein et 26 personnes à temps partiel.

L'Observatoire estime cependant concernant Lidl que la proportion d'emplois à temps plein (9) est trop faible par rapport au nombre d'emplois à temps partiel (23) même si la demande corrige légèrement cette disproportion.

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

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

Il ressort du dossier administratif que ces nouveaux emplois seront tous exercés sous l'égide de la commission paritaire spécifique et dans le respect des conventions collectives des secteurs, lesquelles garantissent conditions générales de travail et barèmes. Il s'agit d'emplois durables et de qualité. L'entreprise Lidl porte une attention particulière aux conditions et à la qualité du travail ainsi qu'au bien-être des travailleurs. De plus, le travail s'exercera dans un environnement rénové.

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 projet s'implante en bordure du centre de la commune et au sein d'un noyau bâti. Les piétons du voisinage peuvent accéder au site grâce aux trottoirs qui bordent les rues et routes avoisinantes. Un accès réservé aux piétons existe depuis la rue de la Hestre. Il n'y a pas de marquage spécifique pour les vélos. Selon Logic, il y a 2 arrêts à proximité desservis par 2 lignes de bus.

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

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

Le projet est facilement accessible en voiture puisqu'il est implanté au cœur du quadrillage des routes E42, N59, R3 et N583 et le site offre 123 emplacements de parking dont 3 pour PMR, 2 avec borne de recharge pour véhicules électriques et un emplacement particulier pour les vélos et les motos.

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

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

L'Observatoire du commerce après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont respectés à l'exception du sous-critère relatif à la densité d'emploi. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

*Note de minorité : deux membres sont défavorables par rapport à l'opportunité générale du projet estimant que le critère relatif à la protection du consommateur n'est pas rencontré. En effet, selon eux le projet risque d'engendrer une rupture d'approvisionnement de proximité par une situation commerciale extrême de suroffre. Le projet étant localisé au cœur d'un territoire maillé par un trop grand nombre de surfaces commerciales de produits alimentaires.*

### 4. CONCLUSION

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

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet 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** sur la demande de permis intégré pour l'extension d'un Lidl et la création d'un ensemble commercial de moins de 2.500 m<sup>2</sup> à Chapelle-Lez-Herlaimont.

*Note de minorité : deux membres sont défavorables par rapport à l'opportunité générale du projet estimant que le critère relatif à la protection du consommateur n'est pas rencontré. En effet, selon eux le projet risque d'engendrer une rupture d'approvisionnement de proximité par une situation commerciale extrême de suroffre. Le projet étant localisé au cœur d'un territoire maillé par un trop grand nombre de surfaces commerciales de produits alimentaires.*



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce