

AVIS n° 55

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Pont-à-Celles

Avis adopté le 13/04/2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'une cellule commerciale existante, dont la SCN passerait de 648 m ² de SCN à 1.419 m ² de SCN, soit une augmentation de 771 m ² nets.
<u>Localisation :</u>	Rue de Liberchies, 133 6238 Pont-à-Celles (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone agricole
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour les achats courants (suroffre).
<u>Demandeur :</u>	Lidl Belgium

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	19/03/2021
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Pont-à-Celles

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.55.AV SH/cr
<u>Réf. SPW-Economie :</u>	DIC/POSo65/2021-0048
<u>Réf. SPW-Territoire :</u>	2145617 Fo412/52055/PIC/2021/1
<u>Réf. Commune :</u>	PI/2021/001

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 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 commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 19 mars 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 7 avril 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Pont-à-Celles y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet vise à étendre un supermarché d'une SCN actuelle de 648 m² à 1.419 m² de SCN soit une extension totale de 771 m² de SCN ;

Considérant que le projet n'est pas situé dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ;

Considérant que le projet prévoit des achats courants et qu'il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi (situation de suroffre) ;

Considérant que projet ne se situe pas dans un nodule commercial ;

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

Considérant que la commune de Pont-à-Celles dispose d'un schéma de développement communal et que le projet y est repris en zone d'activité économique mixte et en zone agricole ;

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'opportunité générale

Le projet vise à étendre un supermarché Lidl d'une SCN actuelle de 648 m² pour atteindre une SCN de 1.419 m². Ainsi, la SCN demandée représente 771 m².

L'Observatoire du commerce constate que le projet revient à doubler la SCN du magasin. En l'espèce, il souligne que la commune de Pont-à-Celles comprend actuellement un peu plus de 17.000 habitants et que l'offre alimentaire de proximité n'est pas suffisante pour rencontrer leurs besoins journaliers. Toutefois, l'Observatoire souligne que le projet n'est pas conçu de manière à optimiser le territoire, celui-ci rognant dans la zone agricole et contribuant à l'artificialisation des terres. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce n'est pas 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

Il ressort de l'audition qu'il y a peu de supermarchés sur le territoire de Pont-à-Celles. Le dossier administratif relève l'existence du Lidl concerné par la demande et le Carrefour Market situé plus au centre de Luttre. Le magasin Lidl est d'ancienne génération et d'une surface de 648 m². Ainsi, une extension du supermarché permet d'améliorer et de renforcer l'offre en achats alimentaires à Pont-à-Celles. L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Selon le SRDC, le projet se situe dans le bassin de consommation de Charleroi pour les achats courants lequel présente une situation de suroffre. Ainsi que cela a été mentionné au point 2.1.1., le magasin Lidl concerné par la demande est l'un des seuls distributeurs de produits alimentaires à Pont-à-Celles. Il dispose actuellement d'une SCN de 648 m². L'Observatoire comprend que l'offre, à l'échelle de la commune, ne permet pas de répondre aux besoins journaliers des Pont-à-Cellois (environ 17.000 habitants au 1^{er} janvier 2020). Le demandeur insiste lors de l'audition sur le fait que l'objet ne vise pas à accroître la clientèle mais à améliorer le confort et la gamme de produits proposés aux clients existants. Ainsi, le projet permet d'améliorer l'offre de proximité d'achats répondant à des besoins primaires.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet n'est pas de nature à entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

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 prend place le long d'un axe structurant reliant le centre de Luttre à la E420 permettant de rejoindre Charleroi. Il s'agit d'un axe le long duquel la fonction résidentielle est prédominante (maisons individuelles) et développée en ruban. Néanmoins, il y a en face du projet et à proximité du

nœud routier permettant d'atteindre l'autoroute E420 des activités économiques. Un doublement de la SCN du magasin revient à renforcer de manière inopportune les activités économiques dans cet environnement excentré et rural.

Ce sous-critère n'est pas, selon l'Observatoire du commerce, rencontré.

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

L'extension sollicitée implique un débordement significatif dans la zone agricole. L'Observatoire rappelle que le vade-mecum indique que « *l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles définies* »¹ notamment par le plan de secteur.

De ce fait, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne contribue pas à une optimisation de l'utilisation du territoire et qu'il aura un impact sur le cadre de vie. Ainsi, le projet ne respecte pas les objectifs que ce sous-critère doit rencontrer (implantation dans les projets locaux de développement tout en conservant le patrimoine naturel).

L'Observatoire rappelle enfin que le Gouvernement wallon, au travers de sa déclaration de politique régionale 2019 – 2024, entend lutter contre l'artificialisation des terres². Il s'agit dans ce cadre de préserver au maximum les surfaces agricoles. Le projet, qui entame des terres agricoles, ne s'inscrit pas dans cette perspective. Selon l'Observatoire, le projet pourrait être conçu en consommant moins d'espace.

Il estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que 21 employés, dont 7 à temps plein, sont actuellement occupés dans le supermarché Lidl de Pont-à-Celles, sous l'égide de la commission paritaire 202. L'extension impliquera l'extension de 7 nouveaux emplois, dont 3 temps pleins. Ceci porterait le nombre total d'emplois générés par Lidl à 28 dont 10 exercés à temps plein.

L'Observatoire souligne que le projet implique plus du doublement de la SCN du magasin alors le nombre d'emplois créés sera bien en-dessous des emplois actuellement exercés sur une SCN inférieure à la surface demandée. Il s'interroge dès lors sur le faible nombre d'emplois créés (7) par rapport au nombre d'emplois existants (21).

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

¹ SPW, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, pp. 89 et 90.

² Gouvernement wallon, DPR, https://www.wallonie.be/sites/default/files/2019-09/declaration_politique_regionale_2019-2024.pdf, p. 70.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce souligne la disproportion entre les emplois exercés à temps plein et ceux qui le sont à temps partiel. Au total, il y aura 25 emplois exercés à temps partiel contre 10 seulement à temps plein. L'Observatoire du commerce estime que cela n'est pas acceptable. Il conclut par conséquent que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est accessible en voiture. Il se situe le long de l'A54 reliant Luttre à l'autoroute E420. Il n'y a pas de piste cyclable le long de la rue de Liberchies mais cette dernière est pourvue de trottoirs et dispose d'un passage piéton à hauteur d'une chicane de ralentissement devant le Lidl. Enfin, le site est accessible en transports en commun.

Ainsi, dans la mesure où le projet présente une accessibilité multimodale, où il vise à répondre à des besoins journaliers et que le commerce se veut de proximité, l'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

La capacité du parking sera nettement augmentée. Actuellement, le magasin dispose de 62 emplacements de stationnement. Il y en aura 108 après la réalisation du projet. Le dossier administratif indique que le réseau public et les transports publics existants sont suffisants pour rejoindre le site.

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, conclut que certains d'entre eux sont respectés. Par contre, le critère de protection de l'environnement urbain et celui de la politique sociale ne sont, selon l'Observatoire, manifestement pas respectés. L'Observatoire du commerce conclut en une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a par ailleurs émis une évaluation globale négative 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 défavorable** pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Pont-à-Celles.

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