

AVIS n° 84

Demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Thuin (recours)

Avis adopté le 2 juin 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation d'un supermarché Lidl de 1.419 m ² de SCN en remplacement d'un magasin existant (399 m ² de SCN) situé à quelques dizaines de mètres du projet.
<u>Localisation :</u>	Rue d'Anderlues, 91 6530 Thuin (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté
<u>Situation au SRDC :</u>	Achats courants (bassin de consommation de Charleroi, suroffre).
<u>Demandeur :</u>	Lidl Belgium

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	17/05/2021
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours des implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.84.AV SH/cr
<u>Vos références :</u>	SPWEER/DCE/IQ/LTR/CRIC/2021-0010/THNo78/LIDL à Thuin

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 la construction 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 17 mai 2021 ;

Considérant que la demande d'avis s'inscrit dans le cadre d'un recours ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que de deux représentants de la commune de Thuin a eu lieu lors de l'instruction de la demande en première instance et, plus spécifiquement, le 6 janvier 2021 ;

Considérant que, dans le cadre du recours, l'Observatoire du commerce s'est réuni le 26 mai 2021 afin de réexaminer le projet ; que dans la mesure où le projet est identique à celui examiné en première instance et en l'absence d'éléments significatifs nouveaux, l'Observatoire est suffisamment éclairé ; qu'aucune audition n'a été programmée dans le cadre du recours ;

Considérant que le projet vise à construire un commerce alimentaire d'une SCN de 1.419 m² ;

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

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

Considérant que le projet prévoit des achats courants (1.419 m² de SCN) ; qu'il se situe également dans le bassin de consommation de Charleroi pour ce type d'achat (situation de suroffre) ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat pour la partie à urbaniser et qu'une partie du terrain se trouve en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur ;

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 Commission de recours des implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

Le projet vise à implanter un magasin Lidl à Thuin. Il s'agit en réalité de déplacer le magasin existant, situé à quelques dizaines de mètres du projet, et qui présente une SCN trop réduite (399 m²) au vu des besoins actuels des consommateurs et des nouveaux standards de la chaîne.

Il ressort du dossier administratif que la commune de Thuin n'a pas notifié sa décision, ce qui implique que la demande de permis intégré fait l'objet d'un refus tacite. Le demandeur a introduit un recours contre ce refus.

Lors de l'instruction de la demande en première instance, l'Observatoire du commerce avait remis un avis défavorable sur la demande. Dans la mesure où le projet est identique à celui qu'il a examiné et qu'il n'y a pas d'éléments significatifs nouveaux, l'Observatoire du commerce ne voit pas en quoi il saurait émettre un avis différent de celui précédemment émis. Il réitère dès lors l'**avis défavorable** émis en première instance et qui est reproduit en annexe.

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



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce

Annexe : Avis du 14 janvier 2021 relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Thuin (OC.21.1.AV)

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise à implanter un magasin Lidl à Thuin. Il s'agit en réalité de déplacer le magasin existant, situé à quelques dizaines de mètres du projet, et qui présente une SCN trop réduite (399 m²) au vu des besoins actuels des consommateurs et des nouveaux standards de la chaîne.

L'Observatoire du commerce comprend la nécessité d'étendre le commerce existant, lequel présente une SCN de 399 m². Néanmoins, il comprend de l'audition que les autorités locales mènent une urbanisation commerciale au coup par coup ce qui, à terme, ne mène pas à un développement commercial harmonieux et cohérent. Cette approche contribue à l'éclatement de la fonction commerciale. L'Observatoire regrette que la commune ne s'engage pas dans une réflexion du développement commercial à l'échelle du territoire de Thuin.

A une échelle plus réduite, l'Observatoire du commerce constate le même écueil. Le projet s'implante à front de voirie et s'étale sur toute la longueur du terrain à rue. Or, à l'arrière du projet, l'Observatoire du commerce constate la présence d'une zone d'aménagement communal concerté. Selon l'Observatoire du commerce la mise en œuvre de cette ZACC est compromise par le projet. Celle-ci devrait faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

Enfin, l'Observatoire se demande s'il n'y a pas d'autres potentialités, plus proches du centre-ville, et dans un espace plus urbanisé et multifonctionnel pour implanter le nouveau magasin.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire comprend qu'il est nécessaire de maintenir l'offre alimentaire de proximité procurée par Lidl mais que la localisation proposée n'est pas adéquate. Il souligne qu'un permis a été récemment accordé afin de permettre l'extension du magasin existant pour porter sa SCN à 762 m². Peut-être cela est-il suffisant au regard du contexte urbanistique des lieux et de la zone de chalandise ?

En conclusion, l'Observatoire du commerce estime que la localisation du projet est inadaptée. Il est défavorable 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

Le projet vise à déplacer, tout en procédant à son agrandissement, un magasin existant qui présente actuellement, une SCN de 399 m². Il s'agit de porter la SCN à 1.419 m². Ainsi, l'offre commerciale est existante, il s'agit de la renforcer, la raison d'être du projet étant d'augmenter et de diversifier l'offre

alimentaire dans une partie de la commune peu desservie par les supermarchés. Le magasin Lidl est le seul présent dans l'entité de Waibes.

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

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

Le SRDC indique que le bassin de consommation de Charleroi présente une situation de suroffre pour les achats courants. L'Observatoire du commerce constate que le bassin de Charleroi est important en termes de superficie. En l'espèce, il s'agit de déplacer, tout en l'agrandissant, une offre alimentaire existante.

Il ressort en outre de l'audition que Waibes ne dispose que du supermarché actuel pour satisfaire les besoins alimentaires courants de cette partie de la commune. L'offre présente constitue une offre de produits quotidiens de proximité. Pour l'Observatoire du commerce, il n'y a pas, au vu de ces éléments, de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. 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 se situe dans l'entité de Waibes à Thuin. Un Lidl est actuellement présent à quelques dizaines de mètres du site concerné par la demande. Dans son avis OC/16/AV.133 concernant l'extension du magasin actuel, un membre de l'Observatoire du commerce avait conclu que « *le bâtiment initial, présentant une SCN de 399 m², n'a pas fait l'objet d'un examen au regard des critères établis par la réglementation de l'époque dans la mesure il n'entraîne pas dans le champ d'application de la législation. Ce membre remarque que le magasin concerné est implanté de manière isolée dans un contexte quasi exclusivement résidentiel* ». La représentation de la fonction commerciale au sein du quartier est renforcée par le fait que la présente demande prévoit près du quadruplement de la SCN de l'offre alimentaire dans un environnement exclusivement résidentiel et peu dense.

Au vu de ces éléments, il estime que l'objectif de ce sous-critère n'est pas rencontré. Le vade-mecum indique en effet que « *un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat* »¹.

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

Le magasin projeté se situe intégralement en zone d'habitat au plan de secteur. Ainsi que cela a été mentionné au point 1, le projet s'implante tout le long de la parcelle mettant ainsi en péril la mise en œuvre de la ZACC située à l'arrière du futur Lidl.

Par ailleurs, l'Observatoire comprend, suite à l'audition, qu'il n'y a pas de vision globale des autorités locales par rapport à leur développement commercial ce qui peut, à terme, conduire à une dispersion de la fonction commerciale ou encore à une non prise en considération de la complémentarité des futures demandes par rapport au centre-ville. Selon l'Observatoire du commerce, la réalisation d'un

¹ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *vade-mecum, Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 84.

schéma communal de développement commercial serait de nature à contrer ce risque. Il estime qu'il n'est pas pertinent d'avoir une vision projet par projet.

L'Observatoire entend la volonté du demandeur en ce qui concerne la réaffectation du site actuellement occupé par Lidl. Si des exemples de reconversion d'autres magasins Lidl dans d'autres communes ont été présentés lors de l'audition, il n'y a pas de projet concret par rapport à la réhabilitation du magasin actuel. Le risque de création d'un chancre dans un contexte rural et verdurisé est réel. En outre, la création d'un espace libre impliquerait une multiplication des activités économiques ou commerciales à cet endroit, ce qui n'est pas pertinent au vu du contexte urbanistique proche.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce 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 12 nouveaux emplois, dont 4 exercés à temps plein, seraient créés si le projet se réalisait. Ceci porterait le nombre total d'emplois générés par Lidl à 21 dont 8 exercés à temps plein. Il en découle par conséquent qu'autoriser le projet reviendrait à pérenniser l'emploi de 9 personnes et permettrait d'en créer 12 supplémentaires

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le supermarché se situe le long de la N59, axe de liaison principal du nord de Thuin permettant un accès à la N90 et au R3, ce qui lui procure une accessibilité voiture favorable. La situation est inchangée par rapport au Lidl actuel qui se trouve à quelques dizaines de mètres du projet.

Par rapport aux moyens de transports doux, l'Observatoire du commerce est dubitatif. En effet, la rue d'Anderlues n'est pas pourvue d'un marquage cycliste ni de trottoirs. Il ressort du formulaire Logic figurant dans le dossier administratif que le site n'est pas desservi par les transports en commun. La ligne de bus référencée dans le dossier administratif présente une fréquence de passage faible (2 bus par jour en horaire d'école).

L'Observatoire comprend, au vu de ces éléments, que le magasin captera essentiellement une clientèle de transit motorisée. Compte tenu de l'agrandissement projeté (triplément de la surface commerciale et doublement des places de parking), il conclut qu'il y aura une augmentation du flux de véhicules. Ce sous-critère n'est pas respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet sera accessible en voiture et bénéficiera d'un parking de 105 places (contre 48 actuellement). En effet, la surface commerciale nette est triplée par rapport à l'implantation actuelle. L'Observatoire estime que l'agrandissement impliquera nécessairement une augmentation de la fréquentation du site, laquelle s'effectuera essentiellement en voiture. Le site se situe dans un contexte résidentiel peu dense et semi-rural. L'Observatoire du commerce émet des réserves par rapport à l'implantation d'un commerce alimentaire générant un flux automobile important dans ce contexte. Par ailleurs, le site ne présente pas de facilités en ce qui concerne une accessibilité en transport en commun.

L'Observatoire du commerce conclut, au vu de ces éléments, que ce sous-critère n'est pas 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 réglementation relative aux implantations commerciales, conclut que ledit projet ne respecte pas le critère de protection de l'environnement urbain ni celui de la mobilité durable. D'une manière générale, il regrette qu'il n'y ait pas de réflexion globale en termes de développement commercial à l'échelle du territoire communal. Un développement « projet par projet » ne peut conduire à un développement harmonieux. Par ailleurs, la localisation projetée pour un magasin de l'importance proposée (1.419 m² de SCN) dans un contexte semi-rural, quasi exclusivement accessible en voiture et hypothéquant la mise en œuvre de la ZACC se développant à l'arrière du site, n'est pas admissible. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut à une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

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

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'implantation d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Thuin.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce