

AVIS n° 116

Demande de permis intégré pour l'extension d'un
supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à
Boussu

Avis adopté le 17/10/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Lidl Belgium GmbH&Co KG
- *Autorité compétente :* Collège communal de Boussu

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 29/09/2022
- *Date d'examen du projet :* 12/10/2022
- *Audition :* 12/10/2022
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 17/10/2022

Projet :

- *Localisation :* Rue de Valenciennes, 489 7300 Boussu (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Mons
Bassin : Mons-Borinage pour les achats courants (équilibre)
Nodule : Boussu – Rue de Valenciennes (nodule de soutien de
(très) petite ville)

Brève description du projet et de son contexte :

Extension d'un magasin Lidl via une démolition-reconstruction d'une partie de celui-ci. Le magasin présente une SCN actuelle de 999 m² et il s'agit d'atteindre 1.324 m². L'extension demandée correspond à 325 m².

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.116.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/BOU014/2022-0073
- *Réf. SPW Territoire :* 2287234 & F0316/53014/PIC/2022.1

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne 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.

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

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Boussu sur la base de l'analyse suivante.

2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

2.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Il ressort du dossier (volet commercial) qu'il s'agit d'améliorer la surface commerciale et de la rationaliser dans l'intérêt du consommateur (allées plus larges, meilleurs étalements des produits, espaces caisses renforcés) mais aussi de faire correspondre le magasin aux standards actuels de la chaîne (le magasin actuel représente 999 m² de SCN). L'offre alimentaire de Boussu sera préservée et améliorée sans être excédentaire.

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

b) Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans une agglomération (Mons) et dans un nodule de soutien de (très) petite ville. La taille de l'extension sollicitée (325 m², ce qui est raisonnable) et la localisation du magasin (le long d'un axe en direction du cœur de Boussu et en bordure de celui-ci) permettent de garantir la complémentarité de l'offre avec celle du centre. De surcroît, il s'agit de procurer une offre en produits journaliers à une zone de chalandise représentant environ 25.000 habitants. La commune de Boussu compte environ 20.000 habitants à elle seule. Par ailleurs, l'offre principale de proximité est assurée par Lidl, Aldi et Spar, ces deux dernières enseignes se situant à l'opposé de Lidl (au sud de l'entité alors que Lidl est au nord). Il ressort enfin du dossier ainsi que de l'audition que le Carrefour Market de la rue de Valenciennes a fermé ses portes il y a environ 2 ans. L'extension demandée permet de compenser la baisse de l'offre alimentaire à Boussu qui n'a pas été remplacée.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité. Il conclut que ce sous-critère est respecté.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

a) Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Le magasin à étendre se situe à proximité du centre de Boussu, le long de la rue de Valenciennes qui comprend de l'habitat et des activités économiques en ce compris du commerce. La fonction commerciale est en place : il s'agit de la renforcer de manière modérée. Ainsi, le projet ne conduira pas au développement intensif du commerce avec pour conséquence l'aboutissement d'une zone exclusivement commerciale.

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

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

Le projet est localisé dans l'agglomération montoise et s'insère à proximité du centre de Boussu et dans un environnement urbain peu dense. L'Observatoire du commerce souligne que l'extension demandée est acceptable que ce soit en termes d'ampleur (325 m² de SCN), de localisation (contexte urbanisé, proximité du centre) ou encore d'assortiment (achats visant à répondre à des besoins journaliers). En ce sens, la demande s'inscrit dans la politique développement commercial prônée par le Gouvernement wallon qui vise, entre autres, à favoriser la concentration de commerces dans les centres (urbains ou ruraux)¹. Enfin, la parcelle concernée est déjà artificialisée, le projet visant à démolir en partie le magasin pour l'étendre. Le territoire est recyclé et utilisé de manière optimale.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet permet l'emploi de 2 personnes à temps plein et de 4 personnes à temps partiel. Le magasin emploiera au total 4 temps pleins et 21 temps partiels (entre 32 heures et 24 heures par semaine). L'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

b) 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.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le vade-mecum indique qu'« il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfait au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat »². L'extension demandée se situe dans un environnement urbain peu dense comprenant entre autres de l'habitat. Il est localisé le long d'un axe permettant d'atteindre le centre de Boussu et est accessible en modes doux ainsi qu'en transports en commun (4 arrêts, 4 lignes de bus selon le formulaire Logic).

¹ Gouvernement wallon, Déclaration de politique régionale 2019 -2024, p. 107.

² SPW Economie, *Vade-Mecum – Politique de développement commercial en Wallonie*, 2017, p. 91.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère le long d'un axe structurant et dans un environnement urbain. Il s'agit de démolir partiellement un magasin existant pour en étendre la SCN. Le site bénéficie donc des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il n'y a pas création d'une nouvelle fonction commerciale mais renforcement de celle-ci. Ainsi, le nombre de chalands supplémentaires devrait rester raisonnable. Enfin, le site est desservi par le bus et bénéficiera d'un parking de 82 places.

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

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce souligne qu'il s'agit d'étendre de manière raisonnable un supermarché de gabarit moyen, lequel est situé dans une agglomération ainsi que dans un nodule commercial. De surcroît, il est localisé à proximité d'un centre et conservera un rôle de portée locale. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Boussu.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce