

## AVIS n° 2

---

Demande de permis intégré pour la démolition-reconstruction avec extension de la SCN d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Charleroi

Avis adopté le 19/01/2022

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition-reconstruction avec extension de la SCN d'un supermarché Lidl : SCN actuelle = 699 m <sup>2</sup> SCN future = 1.419 m <sup>2</sup> SCN extension= 720 m <sup>2</sup>
<u>Localisation :</u>	Route de Philippeville, 23 6010 Charleroi (Couillet) (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté
<u>Situation au SOL :</u>	Quartier de la Cimenterie
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération : Charleroi Nodule : Couillet (nodule de soutien d'agglomération) Bassin de consommation : Charleroi pour les achats courants (situation de suroffre).
<u>Demandeur :</u>	Lidl Belgium & Co KG

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	23/12/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Charleroi

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.22.2.AV SH/cr
<u>Réf. SPW Economie.:</u>	DIC/CH1011/2021-0186
<u>Réf. SPW Territoire :</u>	2182103 & F0412/52011/PIC/2021.4
<u>Réf. Commune :</u>	/

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 la démolition puis reconstruction avec extension 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 23 décembre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 12 janvier 2022 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de 2 représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Charleroi y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas fait représenter ;

Considérant que le projet vise à démolir pour ensuite reconstruire un supermarché d'une SCN actuelle de 699 m<sup>2</sup> ; qu'il implique l'augmentation de la SCN du magasin à concurrence de 720 m<sup>2</sup> et qu'il atteindra dès lors une SCN totale de 1.419 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Charleroi au SRDC ; que ledit SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

Forces	Faiblesses
Maintien d'un poids commercial global important en lien avec un marché non négligeable	Répartition déséquilibrée de l'offre sans vision globale du développement commercial
Existence de deux nodules performants et attractifs : Ville 2 et City Nord	Centre principal en déclin marqué tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif
Maintien de nodules de proximité au cœur des pôles secondaires en lien avec la structure multipolaire de l'agglomération	Centres secondaires dégradés et marqués par des taux de vacance parmi les plus élevés de Wallonie

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour cette agglomération :

- « Construire une vision globale du développement commercial partagée par l'ensemble des communes de l'agglomération
- Nécessité d'investir massivement le centre principal (Charleroi-centre) en vue de relancer une dynamique commerciale au sein de l'agglomération
- Renforcer l'offre en équipement semi-courant lourd (possibilité de développer le nodule de la pouillère voire de créer un nouveau nodule dans l'ouest de l'agglomération) » ;

Considérant que le projet est situé dans le nodule commercial de Couillet qui est repris comme nodule de soutien d'agglomération au SRDC ; que ledit SRDC effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations générales
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération	<p>Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération</p> <p>Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations</p> <p>Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun</p> <p>Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations</p>

Considérant que le projet implique des achats courants (bassin de consommation de Charleroi, situation de suroffre) ;

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

Considérant que le projet est concerné par un schéma d'orientation local (schéma directeur de la cimenterie adopté le 27 mai 1991) visant à mettre en œuvre une zone d'aménagement communal concerté ;

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 résultants de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

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

Le volet commercial du projet vise à démolir pour ensuite reconstruire un supermarché Lidl d'une SCN actuelle de 699 m<sup>2</sup>. Il implique l'augmentation de la SCN du magasin à concurrence de 720 m<sup>2</sup> et il atteindra une SCN totale de 1.419 m<sup>2</sup>.

L'Observatoire du commerce est favorable à l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences. Le magasin Lidl concerné est l'un des premiers que la chaîne a implantés en Belgique en 1995. Celui-ci n'a pas été rénové ni étendu depuis, contrairement aux autres implantations carolorégiennes. L'Observatoire comprend que le projet est indispensable pour maintenir le commerce. Il s'agit en définitive d'une évolution qui permet d'améliorer l'outil. Enfin, l'Observatoire apprécie la démarche globale qui est menée pour moderniser le magasin (pas de « saucissonnage », pas de transformation au coup par coup).

Note de Minorité :

Un membre estime que, dans le contexte de suroffre qui caractérise le bassin de consommation de Charleroi pour les achats courants, l'extension sollicitée n'est pas pertinente. Le projet consiste en réalité à doubler la SCN du magasin en vue de le faire correspondre aux standards de la chaîne avec pour seul but de conserver sa clientèle ou de capter des chalands supplémentaires. A l'échelle de la Wallonie, ce type de démarche peut, à moyen terme, avoir des impacts négatifs (déplacement des magasins existants, risque de création de friches commerciales, artificialisation des terres, explosion du nombre de mètres carrés commerciaux, rupture d'approvisionnement de proximité, etc.). D'une manière générale, cette surenchère n'est plus acceptable. Ce membre est donc 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 permet d'améliorer et de moderniser le magasin. L'extension, couplée à l'amélioration qualitative du commerce, permettra de maintenir l'attractivité de celui-ci et, partant, le Lidl. La mixité commerciale en place sera ainsi préservée. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

Note de minorité :

Un membre considère que, dans la mesure où Lidl est en place sur le site, il n'y a pas d'offre nouvelle ni d'arrivée d'un nouveau prestataire de service. Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

Il ressort du dossier administratif que le rayonnement commercial de Couillet est supralocal et que les 2 nodules que compte cette section fonctionnent avec ceux de Charleroi. Le dossier indique encore que l'appareil commercial de Couillet est vieillissant. En l'espèce, l'offre est existante, le projet permettra de l'améliorer et de la maintenir en vue de répondre aux besoins journaliers de la population et, notamment, celle de Couillet. Dans ce sens, le dossier souligne que Couillet est localisé entre le centre de Charleroi et la banlieue sud. Le magasin permet ainsi de répondre aux besoins tant des habitants du centre-ville que de ceux de la périphérie.

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

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire fait remarquer que le bassin de consommation de Charleroi présente une situation de suroffre pour les achats courants. Le projet implique le doublement de la SCN du magasin dans une commune où l'offre alimentaire est bien représentée. Il n'y a pas lieu d'accentuer cette offre alimentaire de manière significative (ce qui est, selon ce membre, le cas en l'espèce) au risque d'engendrer un déséquilibre entre l'offre et la demande avec pour conséquence le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné. Il conclut que ce sous-critère n'est pas 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 est situé dans un environnement urbain qui comprend plusieurs fonctions, la fonction commerciale y étant bien représentée. Le site a d'ailleurs déjà une vocation commerciale puisqu'il s'agit d'étendre un commerce existant grâce à l'acquisition d'une parcelle contiguë occupée par un magasin de matériel médical (Labab).

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

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce souligne que la fonction commerciale est déjà bien représentée à l'endroit concerné. Il n'y a pas lieu d'accentuer cette fonction au travers de l'extension d'un commerce engendrant des flux journaliers importants. Il conclut que ce sous-critère n'est pas 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 magasin se situe dans un milieu urbain dense. Le volet commercial du dossier indique que le projet est en adéquation avec les outils applicables au site. L'Observatoire du commerce fait en outre remarquer que l'extension s'opère sur le site occupé par Lidl et que le magasin débordera sur la parcelle voisine. Cette démarche permet d'éviter de générer un bâtiment vide ou à l'occupation incertaine. Elle permet aussi d'éviter la dispersion du bâti.

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

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce rappelle que le vade-mecum indique, pour ce sous-critère, qu'« on évalue l'insertion locale de l'implantation commerciale en comparant l'ampleur du projet par rapport à son environnement urbain. Le but est d'anticiper l'impact d'un projet commercial sur le cadre de vie existant »<sup>1</sup>. Le projet renforce la fonction commerciale dans le segment de l'alimentation de manière significative et ce, dans une commune bien achalandée pour ce type d'achats. En effet, la SCN est doublée par rapport à celle qui existe, ce qui est disproportionné compte tenu de l'environnement urbain. Cela risque de déforer d'autres espaces au risque d'entraîner leur déclin. Il conclut 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 le projet permettra la création de 15 emplois supplémentaires (7 emplois à temps plein et 8 emplois à temps partiel). L'Observatoire du commerce conclut, au vu de la création nette d'emplois, 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 au regard de ce sous-critère.

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

---

### **2.4.1. La mobilité durable**

Le projet se situe dans un milieu urbain bien pourvu en infrastructures de transport, notamment routières. Il est localisé le long de la N5, axe structurant permettant de relier le centre-ville de Charleroi au nord et la R3 au sud. Il est accessible à pied et en transports en commun.

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

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

Le projet est accessible en voiture car situé le long d'un axe structurant (N5, route de Philippeville). Il est accessible en bus. Le parking comprend actuellement 62 places de parking. Celles-ci seront augmentées (81 places). Lidl prendra également à sa charge les réfections des 26 emplacements situés perpendiculairement à l'esplanade et sur le domaine public. Il ressort enfin du volet commercial de la demande que la N5 présente un gabarit suffisant pour absorber les flux. La situation ne devrait pas changer de manière significative suite à la réalisation du projet.

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

---

<sup>1</sup> SPW, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, [https://economie.wallonie.be/Dvlp\\_Economique/Implantations\\_commerciales/Doc/Doc2017/VADE%20MECUM%20V2.pdf](https://economie.wallonie.be/Dvlp_Economique/Implantations_commerciales/Doc/Doc2017/VADE%20MECUM%20V2.pdf), 2017, p. 88.

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

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 conclut en une évaluation globale positive de celui-ci.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce a effectué une analyse différente. Après avoir examiné les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, il conclut que le projet respecte les critères de politique sociale et de mobilité durable. Par contre, les critères de protection du consommateur et de l'environnement urbain ne sont pas rencontrés. L'extension de la SCN envisagée est excessive par rapport à la situation existante (doublement de la surface). Il conclut en une évaluation globale négative du projet.

### 4. CONCLUSION

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** pour la démolition-reconstruction avec extension de la SCN d'un magasin d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Charleroi.

Note de minorité :

Un membre de l'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet et a émis une évaluation globale négative. Il émet donc un avis défavorable pour la démolition-reconstruction avec extension de la SCN d'un magasin d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Charleroi.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce