

AVIS n° 82

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

Avis adopté le 28/07/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

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

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire délégué et Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 13/07/2022
- *Date d'examen du projet :* 20/07/2022
- *Audition :* 20/07/2022
Demandeur : 2
Commune : 1
- *Date d'approbation :* 28/07/2022

Projet :

- *Localisation :* Rue de la Senne, 41 7060 Soignies (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat et zone d'activité économique industrielle
- *Situation au SDC :* Habitat urbain dense et activité économique industrielle
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Soignies pour les achats courants (suroffre)
Nodule : Soignies – Boulevard Kennedy (nodule de soutien de (très) petite ville)

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à démolir puis reconstruire un supermarché Lidl en vue de l'étendre. La SCN actuelle est de 702 m² et la SCN future sera de 1.463 m². La SCN supplémentaire demandée représente 761 m². Pour réaliser ce projet, 3 habitations ont été acquises et seront démolies en vue d'obtenir l'assiette suffisante. Le magasin sera au niveau +1 et le parking au niveau 0.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.82.AV SH/CFr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/SOS040/2022-0051
- *Réf. SPW Territoire :* 22801 & Fo412/55050/PIC/2022/1
- *Réf. SPW Environnement :* 10007099/LNA.cho
- *Réf. Commune :* /

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.

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

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

Le projet vise à étendre un supermarché existant. La SCN actuelle ne correspond plus aux standards actuels de la chaîne. Il ressort de l'audition et du dossier que le magasin a une SCN de 702 m² et qu'il s'agit d'un établissement ancien (1997) qui a été agrandi à une reprise (en 2005). Entre-temps, d'autres acteurs de la grande distribution alimentaire se sont installés à Soignies, dans les locaux plus vastes et plus modernes. L'Observatoire comprend que le projet permettra à Lidl de se maintenir à Soignies mais aussi de proposer son assortiment complet ce qui est favorable en termes de mixité commerciale pour la commune.

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

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

Le projet est localisé dans une centralité et borde le centre de Soignies. Il se situe dans le nodule commercial de soutien de (très) petite ville de Boulevard Kennedy, dans le prolongement du nodule de centre de petite ville. A l'instar de Lidl, les autres supermarchés sont situés dans le prolongement du centre de Soignies, Lidl étant l'un des plus proches de celui-ci (cf. carte p. 59 du volet commercial de la demande).

Il ressort en outre de l'audition que Soignies présente une croissance démographique supérieure aux moyennes wallonnes et que des projets de création de nouveaux logements sont en cours en vue de faire face à la demande.

Enfin, l'Observatoire souligne que le projet permettra de maintenir une offre de proximité visant à répondre à des besoins journaliers.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que l'offre supplémentaire demandée pourra être absorbée et que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. 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 supermarché Lidl est situé en bordure du centre-ville et le long de la N6 qui contourne l'hypercentre de Soignies. Il ressort de l'audition que le projet est localisé au cœur d'un nodule accueillant une bonne part de l'appareil commercial de grandes et moyennes surfaces de Soignies. Il s'inscrit dans un environnement urbanisé et présentant des activités économiques, commerciales, des services ou encore de l'habitat.

L'Observatoire du commerce conclut au vu de ces éléments que le projet ne contribuera pas à un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels favorisant un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat. 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

Il ressort de l'audition que les autorités locales soutiennent le projet. Celui-ci se situe dans le prolongement du centre de Soignies et dans le nodule commercial de Boulevard-Kennedy (soutien de (très) petite ville). Le projet respecte les recommandations que le SRDC effectue pour ce type de nodule (complémentarité avec le centre de très petite ville, pas de risque de surclassement vers un nodule de type soutien d'agglomération).

En outre, l'Observatoire apprécie les efforts qui ont été réalisés par Lidl en vue de maintenir son magasin *in situ* (extension de l'assiette grâce au rachat de bâtiments à démolir, construction sur pilotis). Cette démarche permet de maintenir un commerce de proximité bien localisé tout en optimisant l'utilisation du territoire.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que 7 emplois à temps plein seront créés et que 31 emplois seront exercés au total dans le magasin (18 à temps partiel et 13 à temps plein). 2 personnes travaillant actuellement à temps partiel (32 heures/semaine) passeront en régime temps plein. 2 personnes seront engagées à temps partiel (28 heures/semaines). Enfin, le projet permet le maintien et la pérennisation des emplois actuels.

L'Observatoire du commerce 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 projet est localisé en bordure du centre-ville. Il est accessible en voiture car localisé le long de la N6 reliant Bruxelles à Mons et qui contourne l'hypercentre de Soignies. Ce tronçon de la N6 constitue l'axe principal de la commune et de sa sous-région. En outre, il y a des trottoirs le long de la N6 à hauteur du supermarché et dans les rues avoisinantes. Il y a une piste cyclable suggérée le long du Boulevard Kennedy. Enfin, le site est accessible en transports en commun.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

L'extension du magasin est prévue *in situ*, les infrastructures nécessaires à son accessibilité sont en place (N6). Il ressort du dossier administratif ainsi que de l'audition que Lidl prévoit de créer un nouvel accès à partir de la N6 (entrée uniquement) en vue de soulager les rues résidentielles (rue de Senne et Chemin de la Guelenne) du charroi. En effet, l'entrée au magasin s'effectue à l'heure actuelle par ces 2 voiries. L'Observatoire du commerce apprécie par ailleurs la mise en place d'un véritable quai de déchargement séparé du parking de la clientèle pour les livraisons.

Enfin, un parking de 116 places est prévu (dont une partie recouverte par le magasin) et le site est desservi par le bus.

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

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce apprécie la démarche de Lidl qui consiste à étendre un magasin bien localisé *in situ* puisque cela permet d'économiser la ressource foncière. Il souligne également les efforts d'intégration urbanistique (construction sur pilotis avec parking en partie sous le magasin) et environnementaux (ex. panneaux solaires) fournis. En outre, le projet permet d'aboutir à un supermarché d'un format similaire à celui de ceux qui sont en place à Soignies et qui est adapté au vu de sa localisation en bordure du centre de Soignies. Le projet permet donc de maintenir une offre alimentaire de proximité dans un environnement urbanisé et multifonctionnel. 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 la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Soignies.



Bernadette Mérenne,
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce