

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.202

SH/cr

Vos Réf. : DGO6/2018-0015/FAS018/LIDL-FARCIENNES

Le 8 mai 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension (après démolition) d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Farciennes (recours)

Brève description du projet

Projet : extension d'un magasin Lidl qui présente, actuellement, une SCN de 539 m². Le magasin existant sera démoli puis reconstruit pour atteindre une SCN de 1.330 m² (soit une augmentation de 791 m² de SCN).

Localisation : rue Saint-François, 1 6240 Farciennes
 Province de Hainaut

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat

Schéma de développement communal : zone d'habitat résidentiel traditionnel en ordre fermé et/ou semi-ouvert

Schéma d'orientation local : zone 2.2.1 et zone 2.2.2

Permis d'urbanisation : cf. SOL, ce permis est périmé

Situation au SRDC : Agglomération de Charleroi, hors nodule commercial. Le projet prévoit des achats courants (bassin de consommation de Charleroi, situation de suroffre).

Demandeur : Lidl Belgium

Contexte de l'avis

Saisine : Commission de recours sur les implantations commerciales

Référence légale : Article 101, §4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 12 avril 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 16 mai 2018

Autorité compétente : Commission de recours sur les implantations commerciales

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 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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la démolition d'une surface commerciale avec reconstruction et extension transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 12 avril 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 mai 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur ainsi que d'un représentant de la commune de Farciennes a eu lieu devant l'Observatoire du commerce lors de l'instruction de la demande en première instance ; que l'objet de la présente demande est identique en tout point ; que dans la mesure où le dossier n'a pas évolué, la commission estime disposer des éléments suffisants pour se prononcer et que dès lors, la tenue d'une nouvelle audition s'avère inutile ;

Considérant que la demande vise à démolir un magasin Lidl d'une SCN de 539 m² et à le reconstruire en étendant la SCN à concurrence de 791 m² ; que la SCN totale du magasin sera de 1.330 m² ;

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre du projet ; que, pour les achats courants, le projet fait partie du bassin de consommation de Charleroi (18 communes), lequel présente, selon le SRDC, une situation de suroffre ;

Considérant que la commune de Farciennes est reprise dans l'agglomération de Charleroi au SRDC ; que ce dernier met en évidence les forces et faiblesses de cette agglomération :

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

Considérant que le SRDC reprend également des recommandations détaillées pour l'agglomération de Charleroi :

- « 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 poudrière voire de créer un nouveau nodule dans l'ouest de l'agglomération) »

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

Considérant que la commune de Farciennes dispose d'un schéma de développement communal (schéma de structure entré en vigueur le 11 octobre 2004) ; que le projet se trouve en zone d'habitat résidentiel traditionnel en ordre fermé et/ou semi-ouvert ;

Considérant que l'objet de la demande est concerné par un schéma d'orientation local (ancien plan communal d'aménagement) ; qu'il est situé en zone 2.2.1 (habitat ou exercice d'une profession libérale) et en zone 2.2.2 (commerce de petite et moyenne distribution) ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation lequel est périmé ;

Considérant le projet a fait l'objet d'un refus tacite ; que le demandeur a introduit un recours contre ce refus auprès de la Commission de recours des implantations commerciales ; que cette dernière a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce par rapport au projet concerné ; que ce dernier 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 :**

L'Observatoire a émis un avis favorable sur le projet le 9 janvier 2018 (réf. OC/18/AV.13). Le projet est en tout point identique à celui sur lequel il s'est prononcé en première instance. Aucun élément significatif nouveau ne figure dans le dossier administratif par rapport à la demande initiale. Au vu de ces éléments, l'Observatoire ne voit dès lors pas en quoi il pourrait émettre un avis différent de celui précédemment formulé.

L'Observatoire du commerce réitère l'avis favorable émis lors de l'instruction de la demande de la demande en première instance et figurant en annexe.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe : Avis émis par l'Observatoire du commerce lors de l'instruction de la demande en première instance (réf. OC/18/AV.13).

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à démolir un magasin Lidl pour en reconstruire un nouveau plus grand. Il s'agit, au travers de ce projet, d'assurer la pérennité ainsi que l'activité du magasin sur Farciennes. Il s'inscrit dans la logique d'expansion développée par la chaîne et qui vise à augmenter la SCN de ses magasins.

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que la commune de Farciennes n'est pas bien équipée en supermarchés. Si ce n'est le Lidl concerné, il y a un Carrefour Market afin d'approvisionner les consommateurs de la localité en matière d'achats courants. En outre, le magasin est présent sur les lieux, il s'agit de l'étendre. Il s'inscrit dans un contexte urbain dense et se situe au nord-est de l'agglomération de Charleroi. Il correspond donc à l'objectif de centralisation des surfaces commerciales qui transparaît du SRDC et du schéma de développement du territoire. Enfin, l'Observatoire se réjouit que des investissements aient lieu dans des régions plus fragilisées d'un point de vue commercial.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet à l'endroit concerné.

2. Évaluation des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

1. La protection du consommateur

- Favoriser la mixité commerciale

Selon le vade-mecum, les objectifs de ce sous-critère sont de :

- «favoriser l'accès au marché à de nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce parmi les différents types d'achats (courant/semi-courant léger/semi-courant lourd) ;
- *maintenir et de protéger la mixité de l'offre commerciale lorsqu'elle existe* »¹.

Il s'agit de démolir un magasin et de le reconstruire en étendant la surface commerciale nette. L'offre est déjà présente et sera augmentée. Selon l'Observatoire du commerce, le projet n'a pas d'impact significatif en matière de mixité commerciale par rapport à la situation existante.

Il ressort par ailleurs de l'audition ainsi que du dossier administratif que la commune de Farciennes est l'une des plus pauvres de Wallonie. L'extension du magasin (offre alimentaire présentant un bon rapport qualité/prix) contribuera à améliorer l'offre commerciale en matière d'achats courants pour les farciennois. Elle permettra le maintien ainsi que la pérennité du commerce.

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

¹ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, p. 83.

Il ressort du vade-mecum que les objectifs de ce sous-critère sont :

- « de promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour un certain type d'achat (courant / semi-courant léger / semi-courant lourd) ;
- d'éviter les situations extrêmes de suroffre commerciale risquant d'engendrer un important déséquilibre entre l'offre et la demande à différentes échelles, et à terme, le déclin de l'activité commerciale sur un territoire donné »².

La commune de Farciennes est située dans le bassin de consommation de Charleroi. Le SRDC indique une situation de suroffre en matière d'achats courants. Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que le pôle de Farciennes (qui comprend 11.000 habitants) est faiblement équipé en supermarché. Il y a un Carrefour Market rue Fransisco Ferrer et le Lidl faisant l'objet de la demande. Le magasin permet d'assurer une offre de proximité d'achats courants (alimentaire) pour les Farciennois et qu'il convient de maintenir. L'Observatoire estime par conséquent que le projet permet d'assurer ainsi que de pérenniser un approvisionnement de proximité et que, partant, il répond à ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le vade-mecum indique que « l'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Par fonctions urbaines, il faut comprendre les commerces mais aussi les logements, les bureaux, les services aux personnes et aux entreprises, l'horeca, les lieux publics, les industries, les bâtiments agricoles, les espaces non- bâti, etc. ^[17] Une mixité fonctionnelle équilibrée au cœur des quartiers est essentielle à la construction d'un environnement viable cohérent. Les commerces sont indispensables pour atteindre cet équilibre fonctionnel car ils contribuent au maintien de l'animation au cœur des quartiers et des centres villes. ^[18] Au contraire, un développement intensif du commerce dans des milieux monofonctionnels engendrerait un déséquilibre au cœur des quartiers et un développement inadéquat ».

Le projet est situé dans un contexte urbain dense résidentiel et à proximité de la gare « Le Campinaire ». Il n'y a pas beaucoup de surfaces alimentaires sur la commune de Farciennes. En plus, la fonction commerciale est existante sur le site puisque le projet vise à étendre un magasin présent sur les lieux (sans en modifier la nature des activités de commerce de détail). Compte tenu de la situation de fait, l'Observatoire du commerce ne peut que constater que le projet ne s'inscrit pas dans un milieu monofonctionnel et qu'il ne contribue pas à en créer un. Il conclut dès lors qu'il n'y a pas de rupture entre les fonctions urbaines.

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

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

Le vade-mecum énonce que « l'intégration du commerce au sein des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques régionales et communales telles que définies par les schémas qu'ils soient commerciaux (SRDC et SCDC) ou d'aménagements (SDER, Schéma de Structure Communal, Plan de Secteur, Plan Communal d'Aménagement, etc.) »³. Il indique également que l'un des objectifs de ce sous-critère est « d'optimiser l'utilisation du territoire en évitant la création ou le maintien de friches de tout types (commerciales, industrielles) et une dispersion excessive sur bâti »⁴.

² SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 83 – 84.

³ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 85.

⁴ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 84.

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur. Il est conforme à l'article D.II.24 du CoDT. Il ne met pas en péril la destination principale de la zone puisqu'il s'implante dans un quartier urbain essentiellement axé sur une fonction résidentielle. Le même constat peut être effectué en matière de compatibilité avec le voisinage.

En outre, le projet s'inscrit dans le noyau urbanisé du pôle de Farciennes et à proximité immédiate de la gare de la commune. L'Observatoire estime que cette situation de fait montre que le projet s'inscrit dans les objectifs généraux de centralité établis tant par le schéma de développement du territoire que par le SRDC.

Au niveau local, le projet se situe en zone d'habitat résidentiel traditionnel en ordre fermé et/ou semi-ouvert au schéma de développement communal dans laquelle une fonction résidentielle doit être développée mais d'autres fonctions (dont le commerce) peuvent y être établies. Ainsi, le projet est en adéquation par rapport à ce schéma. Il ressort en outre de l'audition que la commune projette le développement d'immeubles résidentiels à proximité de la grande place et qu'une fonction commerciale peut donc être développée rue Saint-François malgré l'existence du schéma d'orientation local qui impose une fonction d'habitat (ou l'exercice d'une profession libérale) à l'endroit concerné. Ainsi, la commune explique que l'ancien plan communal d'aménagement établi sur la zone en 2004 ne correspond plus au développement qu'elle entend mener à cet endroit.

Enfin, indépendamment des documents d'aménagement qui s'appliquent sur la zone concernée, le projet, de par sa localisation en centre urbain à proximité des équipements (gare) et des infrastructures routières, s'inscrit dans la dynamique propre du modèle urbain.

L'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Actuellement le magasin occupe 4 personnes à temps plein et 10 personnes à temps partiel. Le projet permettra l'embauche d'une personne à temps plein et de 4 personnes à temps partiels. Le magasin emploiera donc, en situation projetée, 5 personnes à temps plein et 14 personnes à temps partiel. L'Observatoire regrette la proportion trop importante d'emplois à temps partiel créés.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que le demandeur du projet sera attentif au respect des conventions conclues au sein des commissions paritaires. Les travailleurs ressortent de la Commission Paritaire 202.

Même s'il y a une création nette d'emploi (cf. point précédent), l'Observatoire regrette la proportion importante d'emplois à temps partiel par rapport au nombre d'ETP (soit 3/4 de temps partiels sur le nombre d'emplois total exercés dans le magasin). Il convient de souligner que les emplois à temps partiels peuvent fragiliser certaines catégories socio-économiques de la population.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le vade-mecum indique que « *ce sous-critère vise à favoriser les activités commerciales qui encouragent une mobilité durable. Les objectifs visés sont de :* »

- *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;*
- *promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.*

Dès lors, 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 satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. En effet, le déplacement réalisé par le consommateur dans le but de faire des achats a souvent pour point de départ ou d'arrivée l'habitation de ce dernier. Cette proximité va permettre, d'une part, d'augmenter le pourcentage d'utilisation des moyens de transport doux (vélo, marche) et, d'autre part, de limiter les distances qui seront parcourues en voiture ».

Le projet se situe dans un contexte urbain dense dans un quartier essentiellement résidentiel. Il est localisé à proximité immédiate de la gare de Farciennes et il est également desservi par une ligne de bus.

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

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le vade-mecum indique que « *trois éléments doivent être pris en compte au niveau de l'accessibilité : l'accès en transport en commun, l'adéquation de la voirie environnante par rapport au trafic routier induit par la nouvelle activité commerciale et la mise à disposition par le demandeur d'une quantité proportionnée de places de stationnement* »⁵.

Le projet est facilement accessible en voiture ; il est possible de rejoindre directement les N570 (rue Le Campinaire) et N571 (rue Albert 1^{er}) à partir du magasin. La N571 constitue une route de transit alors que la N570 permet de rejoindre des axes importants de circulation dans l'agglomération carolorégienne (N92, R3). En outre, le charroi inhérent à la surface commerciale est déjà existant puisque un magasin existe déjà sur les lieux et qu'il s'agit de le démolir pour le reconstruire tout en l'agrandissant. Parallèlement à cela, le projet prévoit la création d'un parking de 109 places. Ainsi, l'Observatoire estime que le projet n'induit pas de charge supplémentaire pour la collectivité puisque d'une part, un parking est inclus dans le projet et que, d'autre part, les infrastructures nécessaires à son accessibilité sont existantes.

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

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le projet proposé est opportun à l'endroit concerné. Il a également évalué le projet au regard des critères de la délivrance du permis d'implantation établis par la réglementation wallonne. Il a conclu que les critères étaient favorablement rencontrés ou que l'impact du projet sur ceux-ci était neutre. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. Conclusion

⁵ SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, *Op. cit.*, p. 87.

Dans la mesure où l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet et où 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 un **avis favorable** pour la démolition avec reconstruction et extension d'une surface commerciale alimentaire à Farciennes.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce