

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.288

JH

Le 3 juillet 2018

## Avis sur recours relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce Lidl à Charleroi

Projet de construction nouvelle  
d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Breve description du projet

---

#### Projet :

La présente demande de permis d'implantation commerciale concerne le déménagement sur une courte distance et l'extension d'un magasin d'enseigne Lidl sur Charleroi, section de commune de Gilly, chaussée de Lodelinsart n°273. Le projet qui implique une démolition et la construction du magasin nécessite permis d'urbanisme.

La démolition concerne un vieux bâtiment commercial désaffecté (autrefois vente aux professionnels de vaisselles et accessoires) et un établissement de Car Wash. Le projet permet la suppression d'une friche commerciale existante. Il est en complexe avec le magasin Selexion voisin existant (parking commun).

La surface nette de vente du magasin Lidl passera de 992 m<sup>2</sup> net existant à 1684 m<sup>2</sup> net en situation projetée. Le magasin Selexion en complexe sur le site projeté compte 500 m<sup>2</sup> net.

Localisation : Chaussée de Lodelinsart 273 à Gilly, commune de Charleroi.

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat et zone d'activité économique mixte.

#### Situation au SRDC :

Une offre d'achats courants est envisagée. Le projet est situé dans le bassin de consommation de Charleroi pour ces achats. Le SRDC indique qu'il y a une suroffre dans les catégories d'achats courants pour le bassin de consommation de Charleroi.

Il ressort du formulaire « Logic » que le projet se situe dans le nodule de Gilly répertorié comme étant un centre secondaire d'agglomération.

Demandeur : Lidl

## Contexte de l'avis

---

<u>Saisine</u> :	Commission de recours sur les implantations commerciales.
<u>Référence légale</u> :	Article 101, §4, alinéa 2, du décret du 5 février 2015.
<u>Date de réception du dossier</u> :	15 juin 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	19 juillet 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	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 1er du Code de l'environnement ; les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis dans le cadre des recours sur les demandes de permis intégrés doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'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 d'implantation commerciale pour la construction nouvelle d'une surface commerciale alimentaire nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Charleroi transmise par la Commission de recours sur les implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 15 juin 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce n'a pas été saisi de la demande en première instance ; que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 juillet 2018 afin d'examiner le projet en première instance ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu le 3 juillet 2018 ; que la commune de Charleroi a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet concerne un déménagement sur 200 mètres d'un commerce d'enseigne Lidl ; que le projet implique la démolition d'un bâtiment commercial existant désaffecté ; que le projet vise une extension de l'offre commerciale de Lidl passant de 992 m<sup>2</sup> net à 1.684 m<sup>2</sup> net ;

Considérant que le projet se localise à Gilly, commune de Charleroi ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Charleroi au Schéma Régional de Développement Commercial pour le courant d'achat alimentaire ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation de souffrir pour les achats alimentaires ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet localisé au sein du nodule commercial de Gilly répertorié comme étant un centre secondaire d'agglomération ;

Considérant que l'Observatoire du commerce doit se positionner 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 ; que, sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que des renseignements résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

Considérant que le Fonctionnaire délégué a introduit un recours auprès de la Commission de recours sur les implantations commerciales à l'encontre de la décision d'octroi du permis intégré par le Collège communal de Charleroi ; que la Commission précitée a sollicité l'avis de l'Observatoire du commerce sur la demande concernée ; que ce dernier se réjouit d'être saisi dans le cadre du recours et entend examiner, conformément à la législation en vigueur, l'opportunité du projet au regard de ses compétences (cf. articles 21 et 42, §4, de l'AGW du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 et modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement) ;

### **1. Examen au regard de l'opportunité générale**

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité de créer une surface commerciale alimentaire telle que prévue par le projet.

Il considère notamment que l'accessibilité en voiture du projet est problématique comme le souligne le Fonctionnaire délégué. Ainsi, les entrées et sorties du site sont trop proches du rond-point des Trois Têtes ce qui pose un réel problème en termes de sécurité d'accès.

Par ailleurs, le dossier ainsi que l'audition des représentants du demandeur n'a pas permis de démontrer que le projet ne pouvait pas s'étendre sur le site actuel occupé par Lidl. De plus, s'agissant d'un déménagement, l'Observatoire du commerce n'a aucune garantie que le site actuel sera réoccupé par un commerce ou une autre fonction, au risque de créer un chancre commercial.

Enfin, le projet risque de créer une rupture d'approvisionnement de proximité. En effet, l'Observatoire du commerce considère qu'il ne consiste pas seulement à étendre un commerce existant lui permettant de passer de 992 m<sup>2</sup> net à 1.684 m<sup>2</sup> net. D'un point de vue global, le projet vise à délaisser un bâtiment commercial de 992 m<sup>2</sup> net et à créer un commerce de 1.684 m<sup>2</sup> net. Il s'agit donc d'une création de surface commerciale de 1.684 m<sup>2</sup> net dans un contexte où le SRDC relève déjà une suroffre commerciale dans les achats courants.

En vertu de l'article 8, §1er, alinéa 2 de l'AGW 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, il est prévu qu'à défaut d'unanimité, l'avis reproduise les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux. A cet égard, trois membres sont favorables quant à l'opportunité du projet à la condition que l'accessibilité au projet soit revue en vue de sécuriser l'entrée et la sortie du site. Ils estiment que le projet est opportun dans son ensemble et justifié d'un point de vue commercial. Toutefois, ils souhaitent conditionner leur avis favorable à une révision du projet en termes d'accessibilité. En effet, l'entrée et la sortie du site du projet en voiture s'effectue à proximité immédiate du rond-point des Trois Têtes. Tel qu'actuellement projeté, ils considèrent que la sécurité des chalands n'est pas garantie à ce niveau. Ils recommandent donc que les entrées et les sorties du site soient réalisées au plus loin du rond-point le long de la Rocade gillicienne.

## 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

Le projet consiste au déménagement d'un magasin d'enseigne Lidl à Gilly. Le but de l'opération est d'étendre le magasin le faisant passer d'une surface commerciale nette de 992 m<sup>2</sup> à 1.684 m<sup>2</sup>.

L'audition des représentants du demandeur a permis d'apprendre que le transfert de l'activité s'effectuait sur 200 mètres à Gilly si bien que l'Observatoire du commerce estime que la mixité commerciale proposée aux chalandes n'allait pas être bouleversée puisque l'offre commerciale existe déjà.

L'Observatoire du commerce considère que le projet est relativement neutre en termes de mixité commerciale proposée aux chalandes de Gilly.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se localise à Gilly, commune de Charleroi, au sein du bassin de consommation de Charleroi pour les achats courants. Le SRDC précise que ce bassin de consommation est en situation de suroffre pour les achats alimentaires.

Passé ce constat et dans la mesure où le projet propose d'augmenter l'offre commerciale en achats courants, l'Observatoire du commerce s'interroge sur le fait que l'extension de Lidl puisse engendrer un déséquilibre plus marqué entre l'offre et la demande dans le créneau du commerce alimentaire.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne consiste pas seulement à étendre un commerce existant lui permettant de passer de 992 m<sup>2</sup> net à 1.684 m<sup>2</sup> net. A l'échelle du bassin de consommation de Charleroi, le projet vise à délaissier un bâtiment commercial de 992 m<sup>2</sup> net et à créer un commerce de 1.684 m<sup>2</sup> net. Il s'agit donc d'une création de surface commerciale de 1.684 m<sup>2</sup> net dans un contexte où le SRDC relève déjà une suroffre commerciale dans les achats courants.

En conclusion, l'Observatoire du commerce estime que le projet d'extension de Lidl à Gilly risque de mettre à mal une situation déjà déséquilibrée tel que décrit par le SRDC. Dès lors, le projet n'évite pas le risque de rupture d'approvisionnement de proximité.

Ce sous-critère n'est dès lors pas rencontré.

### 2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'habitat et zone d'activité économique mixte au plan de secteur. L'Observatoire du commerce relève que le projet est cohérent avec l'affectation en zone d'activité économique mixte. Au niveau de la zone d'habitat, il estime que le Lidl projeté ne mettra pas à mal ce zonage au plan de secteur et que le magasin sera compatible avec son voisinage.

Dans les faits, le projet s'implante dans une section de la commune de Charleroi présentant une forte mixité fonctionnelle. Ainsi, en plus d'habitations, le projet s'implante dans une rue proposant également des services, des fonctions économiques ainsi que d'autres commerces.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas en péril l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines à Gilly. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère 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

L'Observatoire du commerce constate que l'option retenue par le demandeur est de déménager son activité à 200 mètres de l'actuelle au motif que le site actuel ne permet pas l'agrandissement voulu. Or, tant le dossier que l'audition des représentants du demandeur n'ont permis de démontrer que l'extension souhaitée n'était pas possible sur le site actuel occupé par Lidl à Gilly. Ainsi, l'Observatoire du commerce s'interroge sur la pertinence d'un déménagement plutôt que d'une extension sur site.

Par ailleurs, s'agissant d'un déménagement, l'Observatoire du commerce n'a reçu aucune garantie que le site actuel sera réoccupé par un commerce ou une autre fonction, au risque de créer un chancre commercial.

Enfin, l'Observatoire du commerce constate que le projet s'implante dans le centre de Gilly ce qui paraît cohérent avec les recommandations du SRDC. En effet, le formulaire Logic localise le projet dans le nodule commercial de Gilly classé comme un centre secondaire d'agglomération. L'implantation d'un commerce alimentaire dans ce type de nodule est cohérente.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est partiellement rencontré.

### **3. La politique sociale**

- La densité d'emploi

Sur le plan de l'emploi, le projet permettra l'embauche de 4 personnes à temps partiels et une personne à temps plein (de 17 temps partiels et 6 temps pleins en situation existante à 21 personnes à temps partiel et 7 personnes à temps plein en situation projetée).

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'audition des représentants du demandeur a permis de comprendre que les conditions de travail du personnel devraient être améliorées par rapport à la situation existante. En effet, les locaux sociaux seront de meilleure qualité et le travail dans les espaces de stockage devraient être aménagé de telle manière à permettre un travail plus confortable.

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

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

- La mobilité durable

L'Observatoire du commerce considère que le site du projet est idéalement situé pour permettre une accessibilité multimodale. Localisé au centre de Gilly, le magasin projeté est facilement accessible depuis la gare de Lodelinsart, par les transports en commun de la SRWT, par les cyclistes via les pistes cyclables de part et d'autre de la chaussée de Lodelinsart et enfin, par les habitants de Gilly se déplaçant à pied.

L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré puisque accessible par des moyens de transport alternatifs à la voiture.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet se localise à l'angle de la chaussée de Lodelinsart et de la Rocade gillicienne. Ces deux routes sont reliées par le rond-point des Trois Têtes.

L'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au projet soit être révisée en vue de sécuriser l'entrée et la sortie du site. En effet, l'entrée et la sortie du site du projet en voiture s'effectue à proximité immédiate du rond-point des Trois Têtes. Tel qu'actuellement projeté, l'Observatoire considère que la sécurité des chalands n'est pas garantie à ce niveau. Il recommande donc que les entrées et les sorties du site soient réalisées au plus loin possible du rond-point le long de la Rocade gillicienne.

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

### **3. Évaluation globale du projet au regard des critères**

L'Observatoire du commerce estime que le critère relatif à la politique sociale est rencontré.

Les 3 autres critères de délivrance ne sont quant à eux pas complètement rencontrés. Ainsi, si le projet propose une mixité commerciale relativement neutre par rapport à la situation existante, il risque toutefois de déséquilibrer une situation déjà déséquilibrée telle que décrite par le SRDC.

La protection de l'environnement urbain n'est pas totalement garantie dans la mesure où les représentants du demandeur n'apportent aucune garantie quant au devenir du magasin actuel. De plus, il n'a pas été démontré que l'extension souhaitée n'était pas possible sur le site actuel de Lidl à Gilly.

Enfin, l'Observatoire du commerce considère que l'accessibilité au site du projet en voiture est problématique puisque dangereuse, les entrées et sorties du site étant situées à proximité immédiate du rond-point des Trois Têtes. L'Observatoire du commerce recommande donc que les entrées et les sorties du site soient réalisées au plus loin possible du rond-point le long de la Rocade gillicienne.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères.

Note de minorité

Trois membres émettent une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères de délivrance à la condition que l'accessibilité au projet en voiture soit revue.

Ils estiment que les critères de délivrance « Protection du consommateur », « Protection de l'environnement urbain » et « Politique sociale » sont rencontrés.

Par contre, ils considèrent que le critère relatif à l'accessibilité au site du projet n'est pas rencontré. Ils rejoignent à ce titre les autres membres de l'Observatoire du commerce.

Ces deux membres conditionnent leur évaluation globale positive à la révision de l'accessibilité au site du projet de telle sorte que les accès soient sécurisés pour les chalands.

**4. Conclusion**

Défavorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis défavorable** sur la création nouvelle d'une surface commerciale alimentaire à Gilly.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce