

AVIS n° 34

Demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Gerpennes (deuxième demande)

Avis adopté le 15/03/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

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

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 17/02/2022
- *Date d'examen du projet :* 9/03/2022
- *Audition :* 9/03/2022
Demandeur : 2
Commune : /
- *Date d'approbation :* 15/03/2022

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Philippeville, 211 6280 Gerpinnes (Province du Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zon d'habitat
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Charleroi pour les achats courants (suroffre)
Nodule : Le Bultia (nodule spécialisé en équipement semi-courant léger)

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à transformer et agrandir un supermarché Lidl existant :
SCN actuelle = 999 m²
SCN future = 1.342 m²
SCN extension = 343 m²
Le magasin a été autorisé par un PSE du 10 mars 2010.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.34.AV SH/CRi
- *Réf. SPW Economie :* DIC/GES025/2021-0205
- *Réf. SPW Territoire :* 2185088 & F0412/52025/PIC/2021.1
- *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.

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

2. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

Le projet présente les antécédents administratifs suivants :

- le 23 mai 2016, un permis intégré conditionnel autorisant une extension du Lidl de 241 m² (SCN totale de 1.240 m²) a été délivré par le collège communal de Gerpennes ;
- le 29 août 2016, la Commission de recours des implantations commerciales, saisie par un tiers, a délivré le permis sous conditions ;
- le 13 mars 2017, le collège communal de Gerpennes a délivré un permis intégré pour l'extension du Lidl sous conditions. Cette demande visait à adapter le projet (plan) aux exigences urbanistiques requises dans l'octroi du 29 août 2016. L'Observatoire a été interrogé dans le cadre de l'instruction de cette demande et avait remis un avis favorable (OC/16/AV.284¹). Dans cet avis, il n'entendait pas remettre en cause le volet commercial octroyé, il n'avait pas examiné précisément les 4 critères établis par l'article 44 du décret implantations commerciales.

Le permis du 13 mars 2017 n'a pas été mis en œuvre, le projet étant finalement trop éloigné des nouveaux standards de l'enseigne en termes organisationnels, et d'autre part, financièrement irréalisable.

¹ Les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : <https://www.cesewallonie.be/avis>.

3. 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 Gerpinnes sur la base de l'analyse suivante.

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

3.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet vise à étendre raisonnablement (augmentation de 343 m²) un supermarché existant (999 m² de SCN). L'ampleur de l'extension n'aura pas d'impact significatif sur la mixité commerciale de la commune ou du nodule. Il ressort en outre du dossier administratif que l'extension permettra à Lidl de proposer l'entièreté de son assortiment (amélioration du rayon fruits et légumes, boulangerie avec atelier de préparation) ce qui permet d'améliorer légèrement l'offre. Le projet n'altèrera pas le mix commercial en place. L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

L'Observatoire du commerce souligne que le projet s'insère dans un nodule commercial (nodule spécialisé en équipement semi-courant léger à savoir Le Bultia) et qu'il vise à étendre un supermarché alimentaire de manière raisonnable. Le magasin permet d'assurer l'approvisionnement d'articles de première nécessité dans un contexte rural. L'accroissement de 343 m² ne risque pas, selon l'Observatoire du commerce, d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. Ce sous-critère est respecté.

3.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet vise à étendre un supermarché alimentaire de manière raisonnable. En d'autres termes, il s'agit de renforcer légèrement la fonction commerciale en place. En outre, le magasin se situe le long de la N5 (route de Philippeville) dans un environnement comprenant d'autres commerces (ex. centre commercial du Bultia) et, dans une moindre proportion, des restaurants ou cafés ainsi que des habitations. L'Observatoire du commerce conclut que le projet, de par sa nature, ne risque pas d'entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines. 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

À nouveau, l'Observatoire du commerce fait remarquer que la taille du projet n'est pas de nature à déstructurer le nodule commercial dans lequel il s'implante. Au vu du contexte environnant (présence commerces le long de la N5), le projet n'aura pas d'impact significatif sur le cadre de vie existant. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté. Par contre, il regrette que l'extension latérale gauche du magasin prévue sur le parking existant entraîne la création d'une nouvelle aire de stationnement, ce qui implique une minéralisation accrue du site. Il recommande dès lors que le nouveau parking soit davantage arboré que ne le montre l'actuel projet.

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que l'agrandissement permettra d'employer 30 personnes au lieu de 27 actuellement. Le projet permet l'engagement de 3 temps pleins et l'évolution de 3 temps partiels en temps plein. L'Observatoire estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que « *l'agrandissement permettra d'améliorer les conditions de travail du personnel employé, en permettant l'établissement d'équipements modernisés dans les surfaces brutes non accessibles au public. Ensuite, une augmentation du temps de travail du personnel actuel ou l'embauche de personnes supplémentaires peuvent être prévues en fonction de l'évolution du chiffre d'affaires dans la filiale* ». Ce sous-critère est respecté.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Pour rappel, le vade-mecum² indique que l'objectif de ce sous-critère vise, entre autres, à décourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles en mode doux. Le magasin se situe le long de la N5. Au vu de la zone de chalandise étendue, du contexte rural de Gerpinnes ou encore de la faible densité de population, l'Observatoire du commerce est convaincu que les chalands se déplaceront vers le site essentiellement en voiture. Ce sous-critère n'est pas respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le magasin à étendre se situe le long de la N5 et bénéficie des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Le projet ne génèrera pas un flux de circulation plus important qu'à l'heure actuelle. Enfin, le parking sera étendu (107 places au lieu de 87 actuellement). L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

3.2. Évaluation globale

Le projet vise à étendre de manière raisonnable un supermarché existant d'une SCN de 999 m². La SCN totale finale représentera 1.342 m² ce qui implique un agrandissement de 343 m². L'ampleur du projet est donc acceptable et n'aura pas d'impact significatif sur l'appareil commercial du bassin de consommation, de la commune ou du nodule du Bultia. 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 la majorité de ceux-ci. Il a en effet conclu, au vu de l'étendue de la zone de chalandise et du contexte urbanistique caractérisant les lieux (environnement rural, faible densité de population), que le critère de mobilité durable n'était pas respecté. Néanmoins, ce critère non satisfaisant est compensé par le fait que les autres critères soient rencontrés.

L'Observatoire du commerce émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères. Il émet un avis **favorable** pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Gerpinnes.

² SPW Economie, Vade-mecum, *Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2017, p. 91.

4. RECOMMANDATIONS

L'Observatoire du commerce regrette que l'extension latérale gauche du magasin prévue sur le parking existant entraîne la création d'une nouvelle aire de stationnement, ce qui implique un déboisement ainsi qu'une minéralisation accrue du site. Il recommande dès lors que le nouveau parking bénéficie d'un traitement végétal plus important que celui qui est prévu dans l'actuel projet et qu'il soit donc davantage arboré.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce