AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.299
JH/Cri
Vos Réf. : DIC/LET094/PI/CFN/GPR/2017-0230

Le 4 octobre 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un supermarché à Leuze-en-Hainaut

Projet de création de construction nouvelle d'une cellule commerciale d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet prévoit la construction d'une cellule commerciale (1.939 m² net), qui sera occupée par l'enseigne alimentaire Carrefour Market Groupe Mestdagh, équipement courant.
Le projet se situerait sur un terrain actuellement vierge au sein d'une zone dans laquelle se sont déjà implantés plusieurs commerces tels que « Action » et « Hubo », etc. Un parking de 96 places propre à la cellule à construire est également prévu. Bien que la cellule commerciale se situe au sein d'une zone d'activités économiques mixtes à destination commerciale, le projet ne s'inscrit pas dans un ensemble commercial en tant que tel car le site accueillant Carrefour Market Groupe Mestdagh est bien séparé physiquement des autres enseignes. En effet, le projet possèdera son propre parking, sa propre entrée et sera séparé des autres enseignes par la rue de l'Artisanat et séparé des parcelles voisines par un grillage sur tout le pourtour de la propriété.

Localisation : Rue de l'Artisanat à Leuze-en-Hainaut.

Situation au plan de secteur : Zone d'aménagement communal concerté et zone d'habitat.

Situation au SRDC :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats courants. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Péruwelz en situation de suroffre pour les achats courants.

D'après le formulaire « Logic », le projet s'insère dans le nodule commercial de Leuze – Parc de l'Europe, classé en nodule de soutien de (très) petite ville.

La Commune de Leuze-en-Hainaut est en dehors de la zone d'influence des "principales agglomérations" de Wallonie et ne présente pas de recommandation particulière au niveau du SRDC.

Demandeur : Databuild Projects

Contexte de l'avis

Saisine :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué.
Référence légale :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.
Date de réception du dossier :	21 septembre 2017
Échéance du délai de remise d'avis :	20 octobre 2017
Autorités compétentes :	Collège communal de Leuze-en-Hainaut

****

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 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce 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 intégré pour une construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un commerce alimentaire à Leuze-en-Hainaut transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 21 septembre 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 octobre 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune a été invitée et a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un commerce alimentaire d'une surface commerciale nette de 1.939 m² ;

Considérant que le projet se localise à Leuze-en-Hainaut ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Peruwelz au SRDC ; que le SRDC considère ce bassin de consommation en situation de suroffre pour les achats courants ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet s'insère dans le nodule commercial de Leuze-Parc de l'Europe, classé en nodule de soutien de (très) petite ville ;

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** :

1. Examen au regard de l'opportunité générale

L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un commerce alimentaire d'une telle ampleur à l'endroit prévu par le projet. L'Observatoire du commerce considère que le projet n'améliore pas la mixité commerciale de cette région et qu'il risque de surclasser le nodule dans lequel il s'insère. Par ailleurs, l'accessibilité au site du projet est perfectible.

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, deux membres sont favorables quant à l'opportunité du projet estimant que le projet améliore la mixité commerciale, qu'il se localise dans une logique de regroupement de commerces et que l'accessibilité à cette zone du territoire est correcte.

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 en l'implantation d'un commerce alimentaire Carrefour Market d'une surface commerciale nette juste inférieure à 2.000 m² à Leuze-en-Hainaut. L'Observatoire du commerce considère que le projet n'améliorera pas la mixité commerciale de cette partie du territoire dans la mesure où le chaland a déjà l'embarras du choix en matière de distribution alimentaire. Au contraire, il risque de déstructurer cette offre existante et ce, d'autant plus qu'il se localise en périphérie de Leuze-en-Hainaut.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet ne tend pas à favoriser la mixité commerciale à l'échelle du territoire communal et du bassin de consommation de Péruwelz. L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet dessert principalement la ville de Leuze-en-Hainaut et s'implante en périphérie de celle-ci, notamment dans l'objectif de capter les flux de passage le long de la route nationale 7. Par ailleurs, le SRDC précise que le bassin de consommation de Péruwelz est en situation de suroffre pour les achats alimentaires.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire considère que le projet risque d'entraîner une situation extrême de suroffre commerciale alimentaire engendrant un important déséquilibre entre l'offre et la demande à l'échelle de la ville de Leuze-en-Hainaut mais également du bassin de consommation de Péruwelz.

L'Observatoire estime que le projet ne sera pas bénéfique pour tous les résidents et devrait dès lors entrainer un risque de rupture d'approvisionnement de proximité. L'Observatoire considère donc que ce sous-critère n'est pas rencontré.

Note de minorité :
Deux membres estiment que l'implantation d'une surface commerciale élargit l'offre de produit pour le consommateur et dynamise la concurrence. Par ailleurs, un nouveau magasin modernisera un appareil commercial vieillissant dans cette région. Ces deux sous-critères sont considérés comme rencontrés par ces membres.

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'aménagement communal concerté et en zone d'habitat au plan de secteur. Concernant la zone d'habitat, seules des plantations sont prévues. Cela ne pose donc pas de problème.

Le projet en tant que tel s'implante dans une ZACC mise en œuvre. Le projet est situé plus précisément dans la zone du Schéma d'Orientation Local (SOL) Boulevard du Régent (ex-PCA n°9A/1 dit : « Boulevard Prince Régent », arrêté du 12/05/2003). La zone d'affectation est « 34. Zone d'activité économique de type mixte (commerce, artisanat et PME) ». Manifestement, le SOL recommande l'interdiction d'implantation de commerces alimentaires soumis à autorisation d'implantation commerciale.
Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que l'objectif du SOL pour cette partie du territoire est de permettre le développement de PME, d'activités d'artisanat et de commerces autres qu'alimentaires.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne participe pas à une mixité fonctionnelle équilibrée à Leuze-en-Hainaut. Le projet s'implante en effet dans une partie du territoire exclusivement dédiée aux commerces et à l'industrie. L'Observatoire s'étonne qu'un commerce alimentaire ne soit pas davantage localisé à proximité de poches d'habitats plus denses.

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère n'est pas rencontré.

Note de minorité :
Deux membres considèrent que le projet s'implante à moins de 900 mètre du centre de Leuze-en-Hainaut dans une zone où plusieurs commerces de détail se sont installés il y a plus de deux ans. Ce magasin renforce un pôle existant dans lequel il n'y a pas de commerce alimentaire. Enfin, ce projet est complémentaire par rapport à l'offre de la zone commerciale. Pour le client, il s'agit d'une plus-value certaine.

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

Comme vu ci-dessus, le projet ne semble pas cohérent avec les recommandations du SOL. De plus, l'Observatoire du commerce considère que le projet, localisé en périphérie, n'est pas complémentaire avec l'offre commerciale de l'hypercentre de Leuze-en-Hainaut.

Par ailleurs, l'Observatoire du commerce constate que le projet s'insère dans un nodule commercial de soutien de (très) petite ville. A cet égard, au vu de l'ampleur du projet (près de 2.000 m² net), l'Observatoire du commerce estime qu'il y a un risque de surclassement du nodule commercial en nodule de soutien d'agglomération ce qui est contraire aux recommandations du SRDC.

Considérant ce qui précède, l'Observatoire estime que le projet ne permet pas de rencontrer ce sous-critère.

Note de minorité :
Ce projet se situe à 900 mètre du centre de Leuze-en-Hainaut, cela lui permet de participer à la dynamique propre du modèle urbain. Par ailleurs le projet intègre des producteurs locaux dans son concept ce qui va permettre de dynamiser les entreprises locales.
Deux membres sont favorables à ce sous-critère.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Le projet prévoit l'embauche de 15 personnes à temps plein et 20 personnes à temps partiel (pour une équivalence de 10 ETP). L'Observatoire du commerce considère que ces embauches sont bénéfiques pour le bassin de consommation de Péruwelz. Ce sous-critère est donc rencontré.

- *La qualité et la durabilité de l'emploi*

D'une manière générale, l'Observatoire constate que l'emploi devrait être pérenne au sein d'une enseigne stable en Wallonie. Par ailleurs, il apprécie que les locaux destinés au personnel des différentes enseignes soient de qualité.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet se localise au nord-est de Leuze-en-Hainaut dans une partie du territoire dédié à l'activité économique et aux commerces de biens majoritairement pondéreux. Il ne se situe pas au sein d'un quartier d'habitations dense et ne peut dès lors pas être qualifié de commerce de proximité. Malgré une accessibilité correcte en transport en commun, l'Observatoire du commerce estime que la mobilité générée par le projet ne sera pas durable.

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

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

En termes d'accessibilité, le projet n'est pas directement accessible depuis la route nationale 7. Il faut en effet joindre la rue des Héros Leuzois et ensuite seulement la rue de l'Artisanat pour accéder au projet. Ainsi, le magasin Carrefour Market est localisé en seconde zone de telle sorte que la mobilité générée par le projet, mobilité essentiellement automobile, pourrait impacter le cadre de vie des quelques habitations au sud du projet.

Concernant le parking, le projet a prévu un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour sa clientèle. Enfin, le projet ne générera pas de surcharge pour la collectivité.

En conclusion, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au projet est perfectible en voiture et considère donc que ce sous-critère est partiellement rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le critère de délivrance *« Politique sociale »* est favorable.

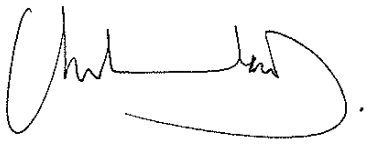
Il considère par contre que les critères *« Protection du consommateur »*, *« Protection de l'environnement urbain »* et *« Contribution à une mobilité durable »* ne sont pas rencontrés. L'Observatoire estime en effet que le projet risque de nuire à l'équilibre de la mixité commerciale actuellement présente à Leuze-en-Hainaut. Le projet risque de surclasser le nodule commercial dans lequel il s'insère et ne participe pas à une mixité fonctionnelle équilibrée dans la ville de Leuze-en-Hainaut. Enfin, la mobilité générée par le projet ne permettra pas d'évoluer vers une mobilité plus durable.

Globalement et malgré un critère de délivrance favorable, l'Observatoire émet une évaluation globale négative du projet au regard des 4 critères.

Note de minorité :
Deux membres de l'Observatoire du commerce émettent une évaluation globale positive au regard des 4 critères de délivrance. Ils estiment que le projet favorise l'accès au marché à un nouveau prestataire variant de la sorte l'offre commerciale alimentaire. Ils insistent sur le fait que le projet favorise également le regroupement des commerces dans une zone dédiée exclusivement aux commerces de tailles moyennes à importantes. Ils considèrent que l'arrivée de Carrefour Market ne surclassera pas le nodule commercial dans lequel il s'insère. Enfin, le projet semble rentrer dans les options de ce que les autorités communales souhaitent en matière de développement commercial à Leuze-en-Hainaut.

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 construction nouvelle d'un commerce alimentaire Carrefour Market à Leuze-en-Hainaut.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce