

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.463

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/LET094/PI/2018-0195

Réf. DGO4 : Fo313/57094/PIC/2018.2/PIUR

Le 6 novembre 2018

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial à Leuze-en-Hainaut

Projet de création nouvelle d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet prévoit la création d'un ensemble commercial, constitué de l'arrivée de Trafic (objet de la demande) et Carrefour Market Groupe Mestdagh (déjà autorisé). Le projet aura une surface commerciale nette totale de 3.448,15 m², rue de l'Artisanat, 7900 à Leuze-en-Hainaut.

Un permis intégré a été délivré par la Commission de Recours le 15 mars 2018 pour la construction et l'implantation d'un Carrefour Market Groupe Mestdagh au sein d'une cellule commerciale en stand alone de 1.939 m² nets rue de l'Artisanat à Leuze-en-Hainaut.

L'enseigne Trafic souhaite s'installer à côté de ce Carrefour Market Groupe Mestdagh (autorisé, non construit à ce jour), permettant un groupement des commerces, une mutualisation des parkings et une synergie commerciale. Trafic s'installera dans un bâtiment séparé d'une surface de 1.509,15 m² nets, sur le même site que Carrefour Market Groupe Mestdagh, et partageant un parking commun. Dès lors, les deux commerces constitueront un ensemble commercial.

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 :

D'après le formulaire Logic, le projet entre principalement dans la catégorie des achats semi-courants légers (pour Trafic ; le Carrefour étant déjà autorisé). Il se situe dans le bassin de consommation de Tournai en situation d'équilibre pour ce type d'achat.

D'après le formulaire « Logic », le projet se localise dans le nodule commercial de « Leuze – Parc de l'Europe » classé comme un nodule de soutien de (très) petite ville.

Demandeur : Databuild Projects

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	14 septembre 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	12 novembre 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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 la création nouvelle d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² 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 14 septembre 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 novembre 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur et de la commune ont été invités pour présenter le projet et le contexte dans lequel il s'implante ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un ensemble commercial constitué des magasins Carrefour Market et Trafic ; que le magasin Carrefour Market est en construction et dispose d'un permis intégré ; que le projet consiste donc à ajouter une surface commerciale voisine occupée par Trafic sur une surface commerciale nette de 1.509 m² ; que les deux commerces partageront le même parking ;

Considérant que le projet se localise à Leuze-en-Hainaut ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Tournai au Schéma Régional de Développement Commercial pour les achats semi-courants légers ; que le SRDC précise encore que ce bassin de consommation est en situation d'équilibre pour ces achats ;

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet au sein du nodule commercial de « Leuze – Parc de l'Europe » répertorié comme étant un 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 favorable en ce qui concerne l'opportunité de créer un ensemble commercial à Leuze-en-Hainaut tel que prévu par le projet. L'Observatoire du commerce estime que le projet améliore la mixité commerciale dans le secteur d'achat semi-courant léger au sein de la commune. Il note également que le projet permettra l'embauche d'une dizaine de personnes.

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 la création d'un ensemble commercial constitué d'un Carrefour Market et d'un magasin Trafic. Il apparaît que le Carrefour Market dispose d'un permis d'implantation commercial valable. Ainsi, le magasin Trafic viendra s'implanter à côté du supermarché, partagera son parking avec ce dernier pour que les deux unités commerciales constituent un ensemble commercial.

En termes de mixité commerciale, il ressort de l'audition du représentant du demandeur que les chalandes de Leuze-en-Hainaut et alentours ne disposent pas aujourd'hui d'une offre commerciale telle que le propose le magasin Trafic. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise l'accès au marché à un nouveau prestataire de service qui développe une offre commerciale plus variée dans le secteur de l'équipement semi-courant léger.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que le projet favorise la mixité commerciale de la commune et ses alentours. Ce sous-critère est donc rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le magasin Trafic projeté propose une offre commerciale essentiellement orientée dans le courant d'achat semi-courant léger. Le projet dessert essentiellement le bassin de consommation de Tournai. Le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que ce bassin est en situation d'équilibre pour l'équipement semi-courant léger.

Passé ces constats, il ressort de l'audition des représentants du demandeur et de la commune que l'offre proposée n'existe pas aujourd'hui à Leuze-en-Hainaut. L'Observatoire du commerce considère que le projet ne modifiera pas profondément l'offre commerciale existante dans le bassin de consommation de Tournai. Par contre, le projet répond à un besoin permettant de la sorte d'éviter une situation de forte sous offre à l'échelle de la commune de Leuze-en-Hainaut.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et considère donc que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante majoritairement en zone d'aménagement communal concerté (ZACC) au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz et pour petite partie en zone d'habitat. En ce qui concerne la zone d'habitat, le projet n'y prévoit que des plantations.

Dans les faits, l'affectation projetée étant une activité de distribution, elle s'accorde bien avec son environnement direct composé essentiellement d'autres enseignes commerciales.

Localisé en périphérie de Leuze-en-Hainaut, l'Observatoire du commerce estime que le magasin projeté est parfaitement complémentaire avec l'offre commerciale du centre-ville et n'engendrera pas de déséquilibre fonctionnel au cœur des quartiers de la commune.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le cadre de vie des quartiers existants de Leuze-en-Hainaut est préservé et considère donc 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'ensemble commercial projeté est localisé au sein d'un nodule commercial répertorié par Logic comme un nodule de soutien de (très) petite ville. L'Observatoire du commerce considère que le projet est cohérent avec les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial à cet égard puisqu'il permet de maintenir le rôle de soutien de ce nodule en garantissant une complémentarité avec le centre-ville de Leuze-en-Hainaut. Par ailleurs, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne vient pas surclasser le nodule dans lequel il s'implante.

Au niveau des projets locaux de développement, il apparaît que le projet est situé en zone d'activité économique mixte au schéma d'orientation local Boulevard du Régent (ex-PCA n°9A/1 Boulevard du Régent). Il ressort d'ailleurs de l'audition du représentant de la commune que le projet correspond aux orientations communales voulues pour ce genre de commerce.

Suite à l'audition du représentant du demandeur, l'Observatoire du commerce constate que le projet n'aurait pu s'implanter dans une cellule vide proche (délaisée par Blokker) puisque cette dernière fait environ 800 m² nets quand le projet en nécessite plus de 1.500.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Leuze-en-Hainaut. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

En termes d'emploi et ne s'agissant pas d'une relocalisation, le projet permet la création nette de 12 emplois dont 4 à temps plein.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières par rapport à ce sous-critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

La localisation périphérique du projet devrait générer une accessibilité essentiellement automobile. Toutefois, l'Observatoire du commerce remarque que Trafic sera voisin d'autres commerces permettant ainsi le regroupement d'achats. De plus, le projet est localisé à proximité de zones résidentielles (Chemin du Vieux Pont, Avenue des Héros Leuzois...).

En termes d'alternatives à la voiture, le site est accessible en bus depuis :

- ✓ l'arrêt « Héros Leuzois », situé à environ 300 mètres de l'entrée du site et desservi par :
 - Ligne 86B : Renaix-Leuze : 14 bus par jour en semaine ;
 - Ligne 86C : Péruwelz-Leuze : 3 bus par jour en semaine.
- ✓ l'arrêt « Tiercé », situé à environ 700 mètres de l'entrée du site et desservi par :
 - Ligne 86B : Renaix-Leuze : 14 bus par jour en semaine ;
 - Ligne 86C : Péruwelz-Leuze : 3 bus par jour en semaine.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère qu'il est possible d'accéder par d'autres moyens de transport que la voiture au site du projet. Ce sous-critère est rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le site est localisé le long de la rue de l'Artisanat, parallèle directe à la route nationale N7 (Boulevard du Prince Régent), permettant de rejoindre la N60 en direction de Frasnes. La N526 passe également à proximité du projet.

Le site d'implantation du projet est facilement accessible,

- ✓ par le Nord via la N7 et ensuite la N60 depuis Frasnes ;
- ✓ par l'Est, depuis Ath via la N7 ;
- ✓ par le Sud, via l'Avenue des Héros Leuzois (permettant de rejoindre la N526 vers le sud de Leuze) ;
- ✓ par l'Ouest depuis le centre-ville de Leuze, en empruntant notamment la rue d'Ath et l'Avenue des Héros Leuzois.

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité en voiture étant situé à proximité immédiate de plusieurs routes nationales, la N7, la N60 et la N526. Le projet bénéficiera également d'une bonne visibilité au sein de la zone d'activités économiques mixtes accueillant plusieurs enseignes telles qu'Action ou Hubo. Ce dernier bénéficie également :

- ✓ d'un parking automobile de 130 places ;
- ✓ de 10 emplacements vélo ;
- ✓ d'un arrêt de bus, situé à 300 mètres de l'entrée du site.


Ne nécessitant pas de charges spécifiques pour la collectivité, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est satisfaisante et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les quatre critères de délivrance sont rencontrés et émet donc une évaluation globale positive.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la création d'un ensemble commercial à Leuze-en-Hainaut.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce