

# AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.8

SH/CRi

Le 17 janvier 2017

## Avis relatif à une demande de permis intégré pour la construction d'une surface commerciale à Leuze-en-Hainaut (recours)

Démolition de deux bâtiments existants, construction d'une nouvelle surface commerciale (Lidl SCN 1.430 m<sup>2</sup>), aménagement d'un parking et mise en place d'une cabine haute tension

### Breve description du projet

---

Projet: Il s'agit de déplacer un Lidl en vue de l'agrandir. Outre le volet commercial, le projet comporte un volet urbanisme qui vise la démolition de bâtiments existants, la construction du bâtiment commercial, d'un parking et d'une cabine haute tension. Le projet implique des installations de classe 3 uniquement (déclaration).

Localisation: rue du Bois Blanc à Leuze-en-Hainaut (le Lidl actuel est situé rue de Tournai)  
Province de Hainaut

Situation au plan de secteur: Zone d'habitat

Situation au SRDC: Le projet ne se situe pas dans un nodule commercial ni dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC. Le projet prévoit des achats courants. La commune de Leuze-en-Hainaut se situe dans le bassin de consommation de Péruwelz pour ce type d'achat, lequel présente, selon le SRDC, une situation de suroffre.

Demandeur: Lidl Belgium

### Contexte de l'avis

---

Saisine: Commission de recours des implantations commerciales

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

Date de réception du dossier: 4 janvier 2017

Échéance du délai de remise d'avis: 2 février 2017

Autorité compétente: Commission de recours des 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 l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences, 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 construction d'une surface commerciale transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 4 janvier 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 17 janvier 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du bureau Urbanecom a eu lieu ce même jour ; que la Commune de Leuze-en-Hainaut y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représentée ;

Considérant que la demande vise à édifier un bâtiment visant l'exploitation d'un magasin de grande distribution spécialisé dans le secteur alimentaire (SCN 650 m<sup>2</sup>) ; que le magasin existe et qu'il s'agit de le déplacer afin de pouvoir l'agrandir (SCN totale après travaux de 1.430 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le projet ne se situe pas dans l'une des agglomérations identifiées par le SRDC ; qu'il n'est pas localisé dans un nodule commercial ; que le projet prévoit des achats courants ; que la commune de Leuze-en-Hainaut se situe dans le bassin de consommation de Péruwelz (4 communes) pour ce type d'achat lequel présente, selon le SRDC, une situation de suroffre ;

Considérant que la commune dispose d'un schéma de structure communal ainsi que d'un règlement communal d'urbanisme ; que le projet n'est pas conforme audit règlement ;

Considérant que l'Observatoire du commerce 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 ; 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 Collège communal de Leuze-en-Hainaut a octroyé le permis intégré sollicité en date du 24 novembre 2016 ; que M. Broutin et Mme Demulder ont introduit un recours auprès de la Commission de recours des implantations commerciales à l'encontre du permis délivré ; 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 ;

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

Il convient d'abord de préciser qu'un permis intégré a été accordé par la commune et que celui-ci a fait l'objet d'un recours de la part de riverains. Il ressort du dossier administratif que le recours repose sur des motifs d'ordre urbanistique. L'Observatoire du commerce entend se prononcer sur le volet commercial de la demande uniquement.

Le projet vise à démolir des constructions situées sur un terrain et à y édifier une grande surface alimentaire au nord de la commune de Leuze-en-Hainaut. Il s'inscrit dans la stratégie de la chaîne Lidl qui consiste à porter la surface commerciale nette de tous ses magasins à environ 1.400 m<sup>2</sup> (pour environ 650 actuellement). Il y a un Lidl situé sur le territoire de Leuze-en-Hainaut mais la configuration des lieux ne permet pas une adaptation du bâtiment actuel au regard des critères d'expansion de la chaîne. Ainsi, il s'agit en réalité de déplacer et d'agrandir un magasin existant dans l'entité.

Le magasin actuel est situé rue de Tournai à Leuze-en-Hainaut à environ 500 mètres du centre. Le nouveau site est localisé rue de Bois Blanc, à une distance équivalente du centre de Leuze-en-Hainaut. L'Observatoire du commerce estime qu'il ne s'agit pas d'un déplacement du centre vers la périphérie puisque le magasin ne se situera pas dans un quartier éloigné du centre. Il considère que le projet n'entraînera pas de conséquence d'un point de vue commercial (ex. zone de chalandise) dans la mesure où, d'une part, l'extension de l'assortiment n'est pas significative et, d'autre part, le magasin est déplacé de quelques centaines de mètres et toujours à proximité du centre.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

## 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

L'objectif de ce sous-critère consiste, entre autres, « à favoriser l'accès au marché à des nouveaux prestataires de services qui pourront aider au développement d'une offre commerciale plus variée et ce, parmi les différents types d'achat (courants, semi-courants légers ou semi-courants lourds) »<sup>1</sup>.

L'assortiment du Lidl sera augmenté et orienté vers l'alimentaire. L'enseigne propose des produits variés pour ce type d'achat. Ainsi, le projet contribuera à améliorer l'offre commerciale en la matière. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

<sup>1</sup> SPW, DGO6, Direction des implantations commerciales, Vade-mecum, *Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2015, page 83.

- Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité

Il ressort du vade-mecum que l’un des objectifs de ce sous-critère consiste à « *promouvoir certains projets spécifiques afin de combler une situation locale de sous-offre commerciale pour un certain type d’achat* »<sup>2</sup>.

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Péruwelz pour les achats alimentaires. Le SRDC indique que ce bassin présente une situation de suroffre pour ce type d’achat. Il convient de préciser que, d’une part, le projet est proche du centre de Leuze-en-Hainaut et que, d’autre part, la commune est assez isolée de pôles commerciaux. En outre, le magasin existe, il s’agit de le déplacer afin de l’agrandir. Le Lidl restera à proximité du centre de Leuze-en-Hainaut, le déménagement étant lié aux contraintes urbanistiques du lieu actuellement occupé qui ne permet pas la réalisation du projet. En d’autres termes, il s’agit de maintenir un commerce de proximité (localisation, type d’achats) et de l’améliorer.

Selon l’Observatoire du commerce, la demande respecte ce sous-critère.

## 2. La protection de l’environnement urbain

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

Le projet est localisé à un endroit qui présente, outre une fonction commerciale, une fonction résidentielle. Par ailleurs, le site est idéalement situé puisqu’il permet un accès aisé à la N60 qui rejoint le centre de la commune.

L’Observatoire du commerce considère que le projet respecte ce sous-critère.

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

Selon le vade-mecum, « *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.)* »<sup>3</sup>.

Le projet se situe en zone d’habitat au plan de secteur. Ce type de zone est, en vertu de l’article 26 du CWATUP, principalement destiné à la résidence. Les activités de distribution y sont également admises pour autant qu’elles ne mettent pas en péril la destination de la zone et qu’elles soient compatibles avec le voisinage. Le projet est admissible à l’endroit concerné, les conditions énumérées semblant être rencontrées. L’Observatoire du commerce regrette cependant le manque de réflexion en termes urbanistiques (minéralisation de presque toute la parcelle, nombreuses dérogations au règlement communal d’urbanisme, emplacement des équipements techniques).

L’Observatoire du commerce estime par ailleurs que le projet respecte les principes de centralité et de mixité des fonctions évoqués par le SDER. Le Lidl projeté se situe à 500 mètres du centre de Leuze-en-Hainaut. En outre, il s’agit de réaménager une parcelle occupée par divers bâtiments et hangars. Ainsi, le projet s’inscrit dans une logique de gestion parcimonieuse du sol et permet d’éviter la création d’une friche, notamment commerciale (un ancien magasin de portes de garages est implanté sur le terrain concerné par la demande).

<sup>2</sup> SPW, DGO6, *Op. cit.*, p. 83.

<sup>3</sup> SPW, DGO6, *Op. cit.*, page 84.

En conclusion, l'Observatoire du commerce estime que l'implantation d'une grande surface alimentaire à cet endroit s'inscrit dans une dynamique propre du modèle urbain. Ce sous-critère est rencontré.

### 3. La politique sociale

#### - La densité d'emploi

Actuellement, le site de la rue de Tournai emploie 2 personnes temps plein et 9 personnes temps partiels. Il est prévu l'embauche de 2 personnes à temps plein et de 7 personnes à temps partiels supplémentaires. Ainsi, 4 personnes à temps plein et 16 personnes à temps partiel travailleront sur le site.

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

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

Il ressort du dossier administratif que la législation sociale et du travail en vigueur sera respectée.

Cependant, au niveau de la qualité de l'emploi, l'Observatoire regrette la trop grande proportion des emplois à temps partiels projetés par rapport aux emplois à temps pleins. Il estime qu'un effort aurait pu être réalisé à cet égard, comparativement à ce que l'on peut constater dans d'autres chaînes spécialisées dans la distribution de produits alimentaires.

Quoi qu'il en soit le projet respecte, selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère.

### 4. La contribution à une mobilité durable

#### - La mobilité durable

Selon le vade-mecum relatif à la politique des implantations commerciales en Wallonie, « *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 et de 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* »<sup>4</sup>.

Le projet est situé au nord de la commune de Leuze-en-Hainaut dans un tissu bâti caractérisé par quelques surfaces commerciales ainsi que par des habitations directement contiguës au magasin projeté. Le terrain concerné par la demande bénéficie d'une bonne accessibilité en voiture car situé directement le long d'un nœud routier. Il permet un accès aisé à la N60 (vers le centre de Leuze-en-Hainaut) et à la N7. Le site dispose des infrastructures permettant un accès par des moyens de transports alternatifs à la voiture (bus, pied, vélo) même si en général les chalands effectuent leurs achats alimentaires principalement en voiture.

Au vu des éléments repris ci-dessus, le projet répond, selon l'Observatoire du commerce, à ce sous-critère.

---

<sup>4</sup> SPW, DGO6, *Op. cit.*, p. 86.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le nouveau commerce est prévu sur une parcelle qui comporte, notamment, un ancien magasin. Il est desservi par une voirie ainsi que par un rond-point existants, tout deux d'une certaine importance. L'Observatoire estime que ces infrastructures sont capables d'absorber le charroi résultant de l'activité future et que, partant, aucune charge supplémentaire pour la collectivité ne devra être envisagée. Un parking de 91 places sera réalisé dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

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

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales, constate que le projet répond favorablement à l'ensemble de ceux-ci. Il émet par conséquent une évaluation globale favorable du projet au regard de ceux-ci.

### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de la demande. Il a également émis une évaluation globale positive du projet. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne la construction d'une surface commerciale à Leuze-en-Hainaut.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce