CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 133

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Péruwelz

Avis adopté le 28/11/2019

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 29
coralie.rigo@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

Projet :	Création d'un ensemble commercial de 7.876 m² nets composé de 2 cellules : Hubo déjà existant (6.191 m² nets) et Extra (1.695 m² nets).
Localisation :	Rue Neuve Chaussée 139B à Péruwelz
Situation au plan de secteur :	Zone d'activités économiques mixte, zone d'habitat et zone agricole
Situation au SRDC :	Nodule commercial « Péruwelz – Neuve Chaussée » (nodule de soutien de (très) petite ville). Bassin de consommation de Tournai (en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers et en situation de suroffre pour les achats semi-courants lourds)
Demandeur :	Extra Distriled Centre sprl

CONTEXTE DE L'AVIS

Saisine :	FIC et FD
Date de réception de la demande d'avis :	23/10/2019
Échéance du délai de remise d'avis :	21/12/2019
Référence légale :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
Autorité compétente :	FIC et FD

REFERENCES ADMINISTRATIVES

Nos références:	OC.19.135.AV JH/cri
Réf. DGO6 :	DIC/PEZ064/2019-0128
Réf. DGO4 :	F013/57064/PIC/2019.2/PIUR

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 un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² à Péruwelz transmise par le Fonctionnaire des implantations commerciales et le Fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 23 octobre 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 novembre 2019 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 ; que la commune a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un ensemble commercial de 2 cellules : Hubo et Extra sur 7.876 m² nets ; que le magasin Hubo existe déjà sur 6.191 m² nets ; que le projet vise la transformation de l'ancien Colruyt dans le but d'y aménager un magasin Extra sur 1.695 m² nets ;

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

Considérant que le formulaire Logic renseigne que le projet est localisé dans le nodule commercial « Péruwelz – Neuve Chaussée » 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 constate que le projet permet dans les faits de revitaliser une cellule commerciale conséquente au sein du nodule de Péruwelz – Neuve Chaussée.

L'Observatoire du commerce estime que le projet permet de diversifier l'offre commerciale au sein du bassin de consommation de Tournai. Il recommande que les abords du site soient davantage végétalisés.

Au vu de la localisation du site, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne permet pas le développement d'une mobilité durable. Par ailleurs, les accès et sorties du site ainsi que la mobilité douce interne ne sont pas sécurisants.

Au final, l'Observatoire du commerce est toutefois favorable quant à l'opportunité du projet.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

L'Observatoire du commerce constate que le projet permet de revitaliser une cellule commerciale conséquente (ancien Colruyt) au sein du nodule de Péruwelz – Neuve Chaussée.

Au niveau de la mixité commerciale, l'Observatoire du commerce estime que le projet permet de diversifier l'offre commerciale au sein du bassin de consommation de Tournai.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Les surfaces projetées du projet sont telles que les commerces ne pourraient pas trouver place au sein d'un noyau d'habitat dense.

L'Observatoire du commerce estime par ailleurs que le projet n'engendrera pas une situation extrême de suroffre au sein du bassin de consommation de Tournai.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone habitat, en zone agricole et en zone d'activité économique mixte au plan de secteur.

Dans les faits, la zone agricole ne devrait pas être urbanisée. La majeure partie du site se situe en zone d'activité économique mixte de telle façon que le projet est conforme à la législation en vigueur.

Il s'avère que cette partie du territoire de Péruwelz est dédié à l'activité commerciale mais également agricole. Cette zone a été manifestement planifiée comme tel et la lecture du plan de secteur le confirme.

Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet est cohérent par rapport aux différentes fonctions urbaines voulues à Péruwelz. Ce sous-critère est donc rencontré.

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

L'Observatoire constate que le projet s'insère dans un nodule commercial. Bien qu'il s'agisse de la création d'un ensemble commercial, le projet s'apparente davantage en la reconnaissance d'un complexe commercial existant.

L'Observatoire du commerce remarque que les surfaces projetées du projet sont telles que les commerces ne pourraient pas trouver place au sein d'un noyau d'habitat dense. Par ailleurs, l'arrivée d'Extra permet de revitaliser une cellule vide délaissée par Colruyt.

L'Observatoire du commerce souligne l'investissement prévu sur le site permettant une rénovation complète du bâtiment permettant de la sorte de le mettre aux normes en termes de performance énergétique des bâtiments.

Au vu de l'effort consenti au niveau de l'enveloppe du commerce, l'Observatoire recommande que les abords du site du projet soient améliorés par rapport à la situation existante (plantation de différentes espèces végétales…).

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

L'arrivée d'Extra permettra l'engagement de 9 personnes dont une à temps plein. L'audition du représentant du demandeur a permis d'apprendre que les 8 personnes employées à temps partiel presteraient en moyenne un 4/5 de temps plein. Toutes les personnes engagées le seront en contrat à durée indéterminée.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

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

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet s'intègre dans une zone particulièrement rurale. Malgré l'implantation au sein d'un nodule commercial permettant un regroupement de commerce, l'Observatoire du commerce considère que le projet ne sera pas accessible facilement pour les modes doux.

Toutefois, force est de constater qu'une majorité de l'offre commerciale du projet comporte des biens pondéreux de telle sorte qu'il n'est pas envisageable de réaliser ce type d'achats sans un véhicule particulier.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet prend place rue Neuve Chaussée à Péruwelz. Le site est très bien accessible en voiture via la N60.

L'Observatoire du commerce constate qu'aucune liaison sécurisante n'est prévue entre les deux commerces pour les chalands.
Par ailleurs, à ce stade du projet, il existe 3 accès et sorties pour l'ensemble commercial. L'Observatoire du commerce recommande vivement que cette configuration soit revue.

Enfin, le parking du projet semble surdimensionné ce qui s'explique par la présence d'un ancien supermarché sur le site. Afin de rendre plus convivial le complexe, l'Observatoire du commerce suggère qu'un arbre soit planté tous les 4 emplacements de parking.

En conclusion et au vu des remarques précédentes, l'Observatoire conclut que ce sous-critère n'est pas rencontré.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la législation relative aux implantations commerciales, émet une position favorable et émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

Seul le critère relatif à une contribution à une mobilité durable n'est que partiellement rencontré. L'Observatoire du commerce considère par contre que les 3 autres critères de délivrance sont respectés.

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 Péruwelz.

Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce