

AVIS n° 183

Demande de permis intégré pour la modification importante de la nature d'un ensemble commercial ainsi que pour l'extension de sa superficie pour un total restant inférieur à 2.500 m² à Leuze-en-Hainaut

Avis adopté le 17 décembre 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Changement de nature d'une cellule vacante utilisée antérieurement par « Bristol » (semi-courant léger) et extension de la SCN de l'ensemble commercial par incorporation d'une cellule vacante également, antérieurement affectée à une activité de loisir « le Repaire des Filous ». Ces deux surfaces seront occupées par JYSK (semi-courant lourd).
<u>Localisation :</u>	Rue de l'Artisanat, 3-5 – 7900 Leuze-en-Hainaut
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre par un schéma d'orientation local qui fixe la zone en zone d'activité économique de type mixte.
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet n'est pas repris dans une agglomération au sens du SRDC. Il se situe dans le bassin d'achat de Tournai pour les trois courants d'achats. Les achats courants sont en situation de sous-offre, les achats semi-courants légers sont en situation d'équilibre et les achats semi-courants lourds en situation de suroffre. Selon Logic, le projet est localisé dans le nodule commercial « LEUZE-PARC DE L'EUROPE » répertorié comme nodule de soutien de (très) petite ville.
<u>Demandeur :</u>	Retail Estate SA

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	26/11/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.183.AV ChT/crI
<u>Réf. SPW économie :</u>	DIC/LET094/2021-0179
<u>Réf. SPW territoire :</u>	2178422&F0313/57094/PIC/2021.1/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 l'article 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter une évaluation distincte pour chaque critère et sous-critère et concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis intégré pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial et son agrandissement pour une superficie totale nette restant inférieure à 2.500 m² et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 26 novembre 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 8 décembre 2021 afin d'examiner le projet ; qu'une audition a été organisée le même jour à laquelle l'auteur de projet a participé ; que la commune s'y est excusée ;

Considérant qu'au schéma régional de développement commercial, le projet ne se situe pas dans une agglomération ; qu'il se situe dans le bassin d'achat de Tournai pour les trois courants d'achats ; que les achats courants sont en situation de sous-offre, les achats semi-courants légers sont en situation d'équilibre et les achats semi-courants lourds en situation de suroffre ;

Considérant que selon Logic, le projet est localisé dans le nodule commercial « LEUZE-PARC DE L'EUROPE » répertorié comme nodule de soutien de (très) petite ville ; que le schéma régional de développement commercial effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 87) :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu peu dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisée par une dynamique variable (apparition de cellules vides et part de grandes enseignes élevée) → Le plus souvent soutien du centre d'une petite ville, devenu parfois le moteur commercial des (très) petites villes	Maintenir son rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre de (très) petite ville. Éviter ce type de développement au sein des agglomérations. Éviter le surclassement vers un nodule de type « nodule de soutien d'agglomération » Pas de nécessité de développer plusieurs nodules (plus d'un) de ce type autour des (très) petites villes

Considérant que le projet se situe zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur laquelle est mise en œuvre par un schéma d'orientation local, lequel fixe la zone en zone d'activité économique de type mixte ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; qu' 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 sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales et des éléments apportés lors de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN DE L'OPPORTUNITE GENERALE AU REGARD DES 4 CRITERES

Le projet vise la réaffectation de deux cellules vides situées dans un ensemble commercial existant au cœur d'un nodule de soutien de (très) petite ville. L'opération assure la vitalité du site par la réaffectation de cellules vides et le réhabillage du bâtiment. L'enseigne projetée offre des produits de type semi-courant lourd alors que les cellules concernées par la demande étaient affectées, d'une part, à la vente de produits de type semi-courant léger et, d'autre part, à une plaine de jeux. Étant donné que cet ensemble commercial est situé en dehors du centre de Leuze-en-Hainaut, il est peu favorable à la mobilité durable et donc plus propice au développement d'enseignes spécialisées dans les achats de type semi-courant lourd. L'Observatoire du commerce regrette le nombre important d'emplois à temps partiel et particulièrement ceux qui ne représentent que 12 heures par semaine. En effet, ce type d'horaire trop léger n'est pas opportun pour l'Observatoire.

L'Observatoire du commerce est favorable par rapport à l'opportunité générale 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

La demande porte sur le remplacement d'un magasin de chaussures et d'une salle de jeux par un magasin d'ameublement et de décoration. Le permis socio-économique initial octroyait de l'équipement de la personne pour les deux cellules.

Selon Logic, Leuze-en-Hainaut est une commune moyennement équipée. Elle dispose de 7 165 m² de superficie commerciale d'achat courant, de 4 105 m² d'achat semi-courant léger et de 5 740 m² d'achat semi-courant lourd, le tout pour 13 850 habitants. Le projet vise à diminuer l'équipement semi-courant léger pour augmenter l'équipement semi-courant lourd. La diminution de l'équipement semi-courant léger est de 680 m² et l'augmentation de l'équipement semi-courant lourd est de 1 146 m². L'auteur de projet met en avant la bonne représentation de la grande distribution sur le territoire communal dans le secteur alimentaire (Match, Colruyt, Lidl, Aldi, Carrefour Mestdagh), le non-food (Trafic, Action) et le bricolage (Hubo, Plasticentre). Le projet viendra compléter l'offre en ameublement et décoration laquelle est moins présente sur ce territoire, il améliorera la mixité commerciale.

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

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

Le permis socio-économique initial (2012) octroyait une surface commerciale nette de 2 726 m², la superficie actuellement projetée y est inférieure (2 480 m²). Cependant, elle est légèrement supérieure à la surface commerciale nette actuelle (+ 466 m²) étant donné que le projet réaffecte une activité de loisir (non soumise à permis d’implantation commerciale) en activité commerciale. Il ressort du dossier administratif que « *l’appareil commercial de Leuze s’appuie sur un vaste hinterland suffisamment peuplé pour pouvoir faire fonctionner tous les points de vente en place* ». La progression démographique positive accroît la demande. Par ailleurs, l’implantation de JYSK dans le nodule « LEUZE-PARC DE L’EUROPE » participe au maintien de la diversité commerciale du nodule et à son attractivité par l’apport d’une offre dont la zone de chalandise est plus large que celle des autres commerces. Le nodule commercial est identifié comme nodule de soutien de (très) petite ville, il est situé non loin du centre, mais dans une situation moins propice à la mobilité douce et donc plus adaptée aux achats de type semi-courant lourds tels que projetés.

L’Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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 prend place dans un contexte urbanistique caractérisé par une prédominance de la fonction économique (zone d’activité économique de type mixte au schéma d’orientation local). Il s’implante dans des bâtiments existants dont l’affectation originale était de type commercial également. Même si l’Observatoire du commerce regrette le développement de cet ensemble excentré, le projet ne saurait être de nature à compromettre l’équilibre entre les différentes fonctions urbaines puisqu’elles restent identiques. Par ailleurs, le projet se situe dans un nodule commercial de soutien de (très) petite ville, localisé à un endroit moins propice à la mobilité douce et donc plus adapté aux achats de type semi-courant lourd tels que projetés.

L’Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

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

Le projet s’implante au sein d’un schéma d’orientation locale qui dédie la zone aux activités économiques, dont le commerce. Le projet s’inscrit donc favorablement dans le développement local projeté par la commune. Par ailleurs, il réaffecte deux cellules vacantes, ce qui participe au maintien de la vitalité économique du site, évite les chancres et renouvelle l’environnement bâti.

L’Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d’emploi :

Il ressort du dossier administratif que l’enseigne projetée compte engager 9 personnes sur le site de Leuze-en-Hainaut dont 4 temps pleins et 5 temps partiels. L’enseigne projette 2 emplois à temps partiel de 12 heures par semaine et 3 emplois à temps partiel de 20 heures par semaine. Les 4 emplois

à temps plein comptent eux, 36 heures par semaine. L'Observatoire du commerce regrette la proportion plus importante d'emplois à temps partiel que d'emplois à temps plein et ce, d'autant plus que deux emplois à temps partiel ne présentent que 12 heures par semaine, ce qui est peu opportun pour l'Observatoire du commerce.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Ces nouveaux emplois seront tous exercés sous l'égide de la commission paritaire 311 et dans le respect des conventions collectives des secteurs, lesquelles garantissent conditions générales de travail et barèmes. Il s'agit d'emplois qui ne nécessitent pas de compétences particulières et élevées. Grâce aux formations internes assurées par l'enseigne, ces emplois peuvent être choisis parmi la main-d'œuvre locale, jeune et parfois peu qualifiée. De plus, le travail s'exercera dans un environnement rénové.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet s'implante en dehors du centre, dans une zone d'activité économique. Les aménagements routiers actuels ne sont pas favorables à la mobilité douce, même si le plan communal de mobilité prévoit des aménagements piétons vers le site ainsi que des aménagements cyclables plus sécurisés sur la N7 (Boulevard du Prince Régent). Il ressort de l'audition qu'un arrêt de bus est implanté à hauteur de l'enseigne Hubo (Avenue des Héros Leuzois) à +/- 300 mètres du projet.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet concerne une réaffectation de cellules vacantes dans un ensemble commercial existant et ne nécessite aucun aménagement spécifique.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous-critère est respecté.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont partiellement respectés. En effet il estime que les sous-critères relatifs à la mobilité durable et à la densité d'emploi ne sont pas respectés. Cependant ces critères insatisfaisants peuvent être « compensés » par des critères satisfaisants, ce qui est le cas en l'espèce. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** sur la demande de permis intégré pour la modification partielle de la nature de l'activité commerciale d'un ensemble commercial et son extension pour une superficie totale nette inférieure à 2 500 m² à Leuze-en-Hainaut.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce