

AVIS n° 104

Demande de permis d'implantation commerciale
pour l'extension d'un ensemble commercial d'une
SCN supérieure à 2.500 m² à Leuze-en-Hainaut

Avis adopté le 22/09/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Ascencio S.A.
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
 - *Référence légale :* Art. 39, al.6, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
 - *Date de réception du dossier :* 24/08/2022
 - *Date d'examen du projet :* 14/09/2022
 - *Audition :* 14/09/2022
 - *Date d'approbation :* 22/09/2022
- Demandeur : Représenté
Commune : Représentée

Projet :

- *Localisation :* Rue de l'Artisanat, 1 7900 Leuze-en-Hainaut (Province du Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté
- *Situation au SOL :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Tournai pour les achats semi-courants légers (équilibre)
Nodule : Leuze – Parc de l'Europe (nodule de soutien de (très) petite ville)

Brève description du projet et de son contexte :

Extension d'un ensemble commercial existant via l'implantation d'un magasin Kruidvat à la place d'une cellule anciennement occupée par Blokker (non couvert par permis). Cet ensemble comprend en outre Hubo, Zeeman, et AutoPro 1 (marchand de pièces de voitures).

Mise en conformité de la cellule Zeeman autorisée pour 480 m² de SCN alors qu'il n'est implanté que sur 283 m².

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.104.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/LET094/2022-0094
- *Réf. Commune :* 2022/PIC.Leuze.85

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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 1er du Code de l'environnement, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Direction des implantations commerciales ainsi que sur les éléments résultant de l'audition.

2. ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

L'ensemble commercial concerné par la demande a été régularisé par un permis d'implantation commerciale délivré par le Fonctionnaire des implantations commerciales le 3 mai 2021. Ce permis refuse néanmoins la régularisation de Blokker (pas de semi-courant léger à l'endroit concerné). L'Observatoire du commerce avait remis un avis favorable le 16 février 2021 (OC.21.18.AV¹) lors de l'instruction de cette demande. Il était favorable sur un assortiment similaire à Blokker dans l'ensemble commercial mais précisait qu'il « *convient d'éviter un ajout d'équipement de la personne compte tenu de la localisation du complexe* ».

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce est **favorable** en ce qui concerne la mise en conformité de Zeeman (diminution de la part d'achats légers et mise en concordance entre la situation de droit et de fait). Il émet un avis **défavorable** pour l'implantation d'un magasin Kruidvat au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Leuze-en-Hainaut sur la base de l'analyse suivante.

3.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

3.1.1. La protection du consommateur

a) Favoriser la mixité commerciale

Le projet favorise l'accès au marché d'un nouveau prestataire de service qui aidera au développement d'une nouvelle offre commerciale plus variée dans l'ensemble commercial concerné et à Leuze-en-Hainaut. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

¹ Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site Internet du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-yHZn8fFeTfwhQab8NhaW6Tp15zwehkYNTPEGaYDY7hO&form_id=AvisForm

b) Éviter le risque de rupture d’approvisionnement de proximité

Le projet se situe dans le bassin de consommation de Tournai pour les achats semi-courants légers lequel est en situation d’équilibre au SRDC. Il se situe dans un nodule de soutien de (très) petite ville pour lequel le SRDC recommande une complémentarité avec le centre. Ledit nodule est localisé en périphérie du centre de Leuze-en-Hainaut et la demande vise à procurer des produits relevant des achats semi-courants légers (produits de soins du corps, etc.). Ce type de proposition (offre en équipement de la personne) en périphérie n’est pas complémentaire au centre-ville.

L’Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n’est pas respecté.

3.1.2. La protection de l’environnement urbain

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

La demande concerne l’implantation d’un commerce dans une cellule vide et située dans un ensemble commercial qui est existant. Dans la mesure où le site est en place et dédié à une fonction commerciale, l’Observatoire du commerce estime que le projet ne peut à lui seul entraîner une rupture d’équilibre entre les fonctions urbaines. Ce sous-critère est dès lors respecté.

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

Le projet est localisé en périphérie du centre de Leuze-en-Hainaut. Selon l’Observatoire du commerce, il n’est pas opportun d’installer de l’équipement de la personne à l’endroit concerné. En ce sens, il reste cohérent avec la position qu’il a émise dans son avis du 16 février 2021. La configuration des lieux est plutôt propice pour l’installation d’achats semi-courants lourds.

L’Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n’est pas respecté.

3.1.3. La politique sociale

a) La densité d’emploi

Le dossier indique que « *actuellement, le site emploie 19 personnes à temps plein et 13 personnes à temps partiel, pour un total de 32 emplois. La présente demande permettra de générer 1 temps plein et 4 temps partiels supplémentaires, soit un total de 5 emplois créés (...). Au total, le site emploiera donc 20 personnes à temps plein et 17 personnes à temps partiel, pour un total de 37 emplois (...)* ».

Au vu de cette création nette d’emplois, l’Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort des informations transmises par le représentant du demandeur que la commission paritaire 311 est d'application. L'Observatoire du commerce remarque par ailleurs que Kruidvat entraîne la création de 4 emplois à temps partiel (24 à 26 heures par semaine) et de seulement un emploi à temps plein (30 heures par semaine). Au vu de ce déséquilibre manifeste, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

3.1.4. La contribution à une mobilité durable

c) La mobilité durable

Dans son avis du 16 février 2021 (OC.21.18) concernant la régularisation de l'ensemble commercial concerné par la demande, l'Observatoire du commerce soulignait que « *le projet est facilement accessible en voiture. Il 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.*

L'ensemble commercial à régulariser est situé dans un contexte de parc d'activité économique. La rue de l'Artisanat n'est pas pourvue de trottoirs ni de pistes cyclables. L'avenue des Héros, qui permet de rejoindre la rue de l'Artisanat, dispose d'accotements qui par endroits sont de faible qualité ainsi que de pistes cyclables suggérées. Cette configuration rend le site accessible en mode de transport doux possible mais de manière pas totalement optimale.

L'Observatoire du commerce souligne que la majorité des mètres carrés de l'ensemble sont consacrés à des produits pondéreux (2.750 m² sur 3.273 m² au total). L'usage de la voiture pour atteindre les magasins du complexe sera donc privilégié. Ce sous-critère est partiellement respecté ».

L'Observatoire du commerce maintient son argumentation et estime que, pour des achats de type semi-courant léger, ce sous-critère n'est pas respecté.

d) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un nodule commercial existant qui dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. En outre, il y a un parking de 65 places pour l'ensemble commercial.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

3.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce confirme qu'il convient d'éviter l'ajout d'une offre en équipement de la personne dans l'ensemble commercial concerné par la demande compte tenu de sa localisation périphérique et de l'impact que cela pourrait avoir sur le centre. L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences. Il est par contre favorable en ce qui concerne l'opportunité de mettre en conformité la SCN de Zeeman (diminution de l'équipement léger et mise en concordance entre la situation de droit et de fait).

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que l'implantation de Kruidvat ne respecte pas les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré (sous-critères risque de rupture d'approvisionnement de proximité, insertion dans les projets locaux de développement, qualité de l'emploi et mobilité durable). Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères (si ce n'est pour la mise en conformité de Zeeman).

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'implantation d'un magasin Kruidvat dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Leuze-en-Hainaut. Il est par contre **favorable** en ce qui concerne la conformité la SCN de Zeeman.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce