

## AVIS n° 89

---

Demande de permis d'implantation commerciale  
pour l'extension d'un ensemble commercial d'une  
SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Leuze-en-Hainaut

Avis adopté le 30/07/2024

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

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

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
  - *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
  - *Date de réception du dossier :* 4/07/2024
  - *Date d'examen du projet :* 24/07/2024
  - *Audition :* 24/07/2024
  - *Date d'approbation :* 30/07/2024
- Demandeur : Représenté  
Commune : Non représentée

### Projet :

- *Localisation :* Rue de l'Artisanat, 1 7900 Leuze-en-Hainaut (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté (ZACC)
- *Situation au SDC :* /
- *Situation au SOL* Périmètre 34. Zone d'activité économique de type mixte (commerce, artisanat et PME)
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /  
Bassin : Tournai pour les achats semi-courants lourds (suroffre)  
Nodule : Leuze-Parc de l'Europe (nodule de soutien de (très) petite ville)

### Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin Poils & Plumes d'une SCN de 480 m<sup>2</sup> dans une cellule précédemment dédiée à Blokker dans un ensemble commercial composé de Hubo, Zeeman, AutoPro1 (marchand de pièces de voiture), ce qui entraîne l'extension de SCN de l'ensemble de 480 m<sup>2</sup>. Plus précisément, il s'agit du déplacement de Poils & Plumes qui est actuellement situé Avenue des Héros Leuzois (à 200 mètres du projet).

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.24.89.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/LET094/2024-0072
- *Réf. Commune :* 2024/Pic.Leuze.51

## 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.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

## 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 a néanmoins refusé 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.AV<sup>1</sup>) lors de l'instruction de cette demande. Il était favorable à 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* ».

Une demande de permis a été introduite en 2022 pour l'implantation d'un magasin Kruidvat au sein de la cellule vacante « Blokker » (480 m<sup>2</sup> de SCN). Cette demande de 2022 a été refusée en première instance par le Fonctionnaire des implantations commerciales et en recours ; l'implantation de semi-courant léger ayant été jugée inadaptée à la situation. L'Observatoire du commerce a émis un avis défavorable pour l'implantation d'un magasin Kruidvat (et un avis favorable pour la mise en conformité de Zeeman) le 22 septembre 2022 (OC.22.104.AV) lors de l'instruction de la demande en première instance. Il a réitéré son avis défavorable dans le cadre du recours (OC.23.6.AV) le 19 janvier 2023.

## 3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Leuze-en-Hainaut sur la base de l'analyse suivante.

<sup>1</sup> 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](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-yHZn8fFeTfwhQab8NhaW6Tp15zwehkYNTPEGaYDY7hO&form_id=AvisForm)

### **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 consiste en un déplacement sur très courte distance d'un magasin existant. Effectivement, l'enseigne Poils & Plumes est présente dans l'ensemble commercial jouxtant celui dans lequel elle souhaite s'implanter. Grâce au projet, le commerce pourra bénéficier de 180 m<sup>2</sup> de SCN supplémentaire. L'Observatoire du commerce estime que l'accroissement de SCN demandé est raisonnable et qu'il n'aura pas d'impact sur l'appareil commercial communal ou la mixité commerciale en place que ce soit à l'échelle du nodule ou de la commune.

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

##### *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 lourds lequel est en situation de suroffre au SRDC. Il se situe dans le nodule de soutien de (très) petite ville de Leuze-Parc de l'Europe 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 lourds qui seront complémentaires à l'offre procurée au centre-ville. De plus, il s'agit d'un déplacement de l'offre avec un accroissement peu significatif. Enfin, les indicateurs socio-économiques repris dans le dossier sont favorables pour Leuze-en-Hainaut (croissance démographique, taux de chômage inférieur à la moyenne wallonne, pouvoir d'achat supérieur à la moyenne wallonne).

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est 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 ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire (plan de secteur, schéma d'orientation local) et de développement commercial (SRDC) applicables au bien. Il localisé en périphérie du centre de Leuze-en-Hainaut. Dans des avis précédemment émis concernant le site, l'Observatoire du commerce indiquait qu'il n'était pas opportun d'installer de l'équipement de la personne à l'endroit concerné (16 février 2021) et que la configuration des lieux était plutôt propice pour l'installation d'achats semi-courants lourds. Il constate que la présente demande répond à cette remarque puisqu'elle porte exclusivement sur des achats semi-courants lourds. Enfin, le projet, consistant en l'installation d'un commerce dans un bâtiment existant, n'induit pas d'artificialisation de nouvelles terres ni de dispersion du bâti.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est 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. Actuellement, Poils & Plumes emploie 3 personnes à temps plein et un temps partiel (30h/semaine). En situation projetée, tous les emplois actuels du magasin Poils & Plumes seront transférés vers le nouvel emplacement et deux emplois à temps plein seront créés. (...)* ».

Ainsi, l'Observatoire du commerce constate que non seulement les emplois existants seront pérennisés mais que 2 emplois supplémentaires à temps plein seront créés. Il estime que ce sous-critère est respecté.

#### *b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

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

### **3.1.4. La contribution à une mobilité durable**

#### *a) 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 pas de manière totalement optimale.*

*L'Observatoire du commerce souligne que la majorité des mètres carrés de l'ensemble sont consacrés à des produits pondéreux (2.750 m<sup>2</sup> sur 3.273 m<sup>2</sup> 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 estime que cette argumentation reste valable, le projet étant axé exclusivement sur des achats semi-courants lourds.

#### *b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s'insère dans un bâtiment existant localisé 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 et l'endroit est desservi par les transports en commun.

L'Observatoire conclut, au vu de ces éléments, que le projet n'induera pas la création d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité et qu'il respecte ce sous-critère.

### 3.2. Évaluation globale

---

L'Observatoire constate que, en se focalisant sur des achats semi-courants lourds pour occuper la cellule vacante, le demandeur répond aux remarques qui avaient été précédemment formulées par l'Observatoire du commerce pour la reconversion de cette cellule (pas d'équipement léger) mais également du Fonctionnaire des implantations commerciales (cf. point 2, antécédents administratifs). De plus, la nature du projet (déplacement du commerce sur courte distance avec extension raisonnable de la SCN) implique qu'il n'aura pas d'impact sur l'appareil commercial de Leuze-en-Hainaut et qu'il n'y aura pas artificialisation de nouvelles terres ni de dispersion du bâti ni d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Leuze-en-Hainaut.



Bernadette Mérenne,  
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce