

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.08

SH/CRI

Le 25 janvier 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un magasin Leen Bakker

Démolition d'un bâtiment existant et construction d'un nouveau magasin

Brève description du projet

Projet : Le projet consiste à réaménager une cellule inoccupée. Le bâtiment existant sera démoli puis reconstruit. Leen Bakker, qui occupera les lieux, déménage sur courte distance (200 mètres). Le but est d'avoir un bâtiment commercial plus moderne. La SCN du projet est de 1.350 m² et est augmentée de 750 m² par rapport à la situation existante. Le site est situé dans le Retail Park de Froyennes.

Localisation : Rue des Roselières, 14 à 7500 Tournai (Froyennes), Province de Hainaut

Situation au plan de secteur : Zone d'activité économique mixte

Situation au SRDC : Froyennes, situé sur la commune de Tournai, est repris en centre de bassin de consommation de Tournai composé de 13 communes pour les achats semi-courants lourds. Au niveau de l'agglomération de Tournai, Froyennes est repris comme nodule de soutien d'agglomération.

Demandeur : Retail Estate VN

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 91, alinéa 3, du décret du 5 février 2015

Date de réception du dossier : 1^{er} décembre 2015

Échéance du délai de remise d'avis : 31 janvier 2016

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

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 21, §§ 2 et 3, de cet arrêté qui prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce doivent notamment comporter l'examen de l'opportunité du projet au regard de ses compétences ainsi qu'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 transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 5 octobre 2015 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 janvier 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Tournai a été invitée à cette audition et qu'elle ne s'y est pas présentée ;

Considérant que le projet consiste à démolir un bâtiment existant qui est inoccupé ; qu'une autre construction, plus grande, sera érigée en lieu et place ; que le bien est localisé dans le retail park de Froyennes ; qu'un magasin Leen Bakker s'y implantera ; que ce dernier est actuellement à 200 mètres du site concerné par la demande ;

Considérant que le projet se situe en nodule de soutien d'agglomération de Tournai au Schéma Régional de Développement Commercial ;

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

La cellule concernée fait partie d'un ensemble commercial de 3 cellules, lequel est situé dans le Retail Park de Froyennes (environ 70 commerces). Ce dernier constitue le premier nodule de soutien de l'agglomération de Tournai¹.

Le projet consiste à démolir, construire un bâtiment plus moderne et plus grand ainsi qu'à réoccuper les lieux par une enseigne spécialisée dans le semi-courant lourd (Leen Bakker). Cette dernière est présente à proximité du site (200 mètres)² et souhaite augmenter sa SCN, disposer d'un bâtiment plus opérationnel et améliorer les conditions de travail de ses travailleurs.

L'Observatoire du commerce estime que le déménagement sur courte distance du magasin ne présentera pas d'impact par rapport à la situation commerciale actuelle. Il est par conséquent favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet à l'endroit concerné.

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'Observatoire du commerce souligne que la situation en termes d'approvisionnement de proximité sera inchangée puisque l'enseigne Leen Bakker est déjà présente à quelques dizaines de mètres du site concerné par la demande.

Par ailleurs, l'endroit concerné par la demande était préalablement occupé par Mobelco (magasin de lits) disposant d'une offre d'achats semi-courants lourds. Leen Bakeer propose également du semi-courant lourd.

L'Observatoire du commerce estime par conséquent que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Dans la mesure où il s'agit d'un déménagement sur courte distance et que, par conséquent, l'offre ne fait que se déplacer d'environ 200 mètres, l'Observatoire du commerce estime que le projet est sans impact par rapport à ce sous-critère.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Selon le Vade-Mecum relatif à la politique des implantations commerciales en Wallonie³, l'objectif poursuivi par ce sous-critère est d'éviter la création d'un déséquilibre entre les différentes fonctions urbaines (logement, bureaux, services aux personnes et aux entreprises, horeca, espaces publics, etc.) tout en poursuivant la redynamisation des centres villes.

¹ Cf. p. 67 du Schéma Régional de Développement commercial.

² Cf. demande de permis d'implantation commerciale, carte n°4 : environnement commercial du projet, p. 20.

³ SPW, Direction générale opérationnelle de l'économie, de l'emploi et de la recherche, département du développement économique, direction des implantations commerciales, Vade-Mecum, Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, Politique des implantations commerciales en Wallonie, 2015, p. 84.

Le projet s'inscrit dans un Retail Park existant classé comme premier nodule de soutien d'agglomération (Tournai). La cellule à démolir était déjà dévolue à du commerce. Il n'y a donc pas, selon l'Observatoire, d'impact en termes de rupture d'équilibre sur les fonctions urbaines.

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

Le projet vise à démolir une construction existante afin de la remplacer par une structure plus grande et plus moderne. Le bâtiment projeté présente une typologie similaire à celle qu'on trouve dans le contexte local proche et, particulièrement, à celle du magasin Luxus (cf. plan 11 situation projetée).

En outre, la cellule est actuellement vide. Le projet est de nature à éviter le maintien d'une friche commerciale.

Au regard de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre favorablement le sous-critère « *insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain* ».

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

La cellule est actuellement vide, personne ne travaille sur les lieux.

Le personnel employé (3 ETP et 3 temps partiels) sur le site actuel de Leen Bakker, à 200 mètres du site, sera maintenu. Par ailleurs, il ressort du dossier soutenant la demande de permis que le nombre d'emplois sera augmenté à la suite du déménagement (2ETP et 1 temps partiel en plus). Enfin, il sera donné priorité à l'engagement de personnes issues de la localité. L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas le sous-critère « densité d'emploi ».

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

Il ressort des données encodées dans le système LOGIC que la gestion centrale de l'enseigne Leen Bakker veillera au respect de l'application de la réglementation relevant de la commission paritaire, ce qui garantit le respect de la législation sociale et du travail.

Par ailleurs, le demandeur souligne lors de l'audition que les travaux envisagés seront de nature à améliorer les conditions de travail du personnel.

Par conséquent, l'Observatoire du commerce estime que le projet répond favorablement au critère « qualité et durabilité de l'emploi ».

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet s'inscrit dans un contexte commercial existant. Il ne présentera dès lors aucun impact en termes de mobilité durable.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Dans la mesure où le projet s'inscrit dans un ensemble commercial existant, les infrastructures nécessaires à l'accessibilité sont déjà réalisées. Il n'y aura pas de charge spécifique pour la collectivité ce qui amène l'Observatoire à conclure que le projet respecte ce sous-critère.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que le projet rencontre les critères de délivrance. Il émet donc une évaluation globale positive.

4. Conclusion

L'Observatoire est favorable quant à l'opportunité de combler une cellule vide à l'endroit concerné. Il souligne également le contexte factuel dans lequel il s'inscrit. Il s'agit en effet de déplacer un magasin existant non loin du site ainsi qu'à remplacer un immeuble désuet par une construction plus moderne et d'améliorer les conditions de travail du personnel.

L'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la modification importante de la nature commerciale demandée.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce