

AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.148
JH/CRi
Le 6 juillet 2016

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un ensemble commercial à Tournai

Projet de construction nouvelle d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste en la construction nouvelle d'un ensemble commercial à Tournai à l'arrière du centre commercial des Bastions. Le complexe commercial comptera 7 enseignes dont 3 déménageront de leur emplacement actuel au sein de la commune de Tournai (Hubo, Lidl et Ava). Le déménagement de ces 3 enseignes est motivé par un agrandissement de leur surface commerciale nette (Hubo +1.394 m², Lidl +603 m² et Ava +248 m²).

Le projet requiert un permis intégré :

- ✓ Un permis d'implantation commerciale pour la construction nouvelle d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m² ;
- ✓ Un permis d'urbanisme pour la construction du complexe commercial ;
- ✓ Un permis d'environnement pour 23 rubriques (classe 2 et 3).

Localisation : Rue des Bastions, 7500 Tournai, Province du Hainaut.

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

Situation au SRDC :

Le projet entre dans les 3 catégories d'achats. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Tournai composé de 7 communes pour les achats courants, 11 communes pour les achats semi-courants légers et 13 communes pour les achats semi-courants lourds. Le SRDC précise que le projet se localise dans le nodule commercial « Les Bastions ». Ce dernier est composé de 63 commerces actifs pour un total de 18.000 m² de SCN et est spécialisé dans l'équipement léger.

Le SRDC précise encore que Tournai est en situation de sous-offre pour les achats alimentaires, en équilibre pour les achats semi-courants légers et en situation de suroffre pour les achats semi-courants lourds.

Le SRDC pointe les forces et faiblesses suivantes pour l'agglomération de Tournai :

Forces	Faiblesses
Dynamique globale élevée se marquant par des taux de vacance particulièrement faible.	Marché peu extensible.
Forte attractivité largement supérieure aux frontières de l'agglomération marquée par un taux d'équipement relativement élevé.	Proximité de l'agglomération lilloise.
Image forte et caractère touristique marqué.	Rôle du centre principal réduit aux fonctions touristique et de proximité
	Principaux équipements commerciaux (Froyennes et Les Bastions) accessibles presque uniquement en voiture.

Demandeur : Databuild Projects.

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique.

Référence légale : Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales.

Date de réception du dossier : 10 mai 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 8 juillet 2016

Autorités compétentes : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire délégué et fonctionnaire technique.

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 pour une construction nouvelle qui prévoit l'implantation d'un ensemble commercial à Tournai transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 10 mai 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 6 juillet 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune a été invitée et a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 7.861 m² ;

Considérant que le projet se localise à Tournai ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Tournai composé de 7 communes pour les achats courants, 11 communes pour les achats semi-courants légers et 13 communes pour les achats semi-courants lourds au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise encore que Tournai est en situation de sous-offre pour les achats alimentaires, en équilibre pour les achats semi-courants légers et en situation de suroffre pour les achats semi-courants lourds ; que le SRDC précise que le projet se localise dans le nodule commercial « Les Bastions », que ce dernier est composé de 63 commerces actifs pour un total de 18.000 m² de SCN et est spécialisé dans l'équipement léger ;

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 est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un ensemble commercial tel que prévu par le projet. Malgré un risque certain de déstructuration du commerce dans la commune de Tournai, l'Observatoire estime que le projet est cohérent, bénéfique pour les consommateurs et qu'il apporte des réponses adéquates en termes de mobilité.

En vertu de l'article 8, §1^{er}, alinéa 2 de l'AGW 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, il est prévu qu'à défaut d'unanimité, l'avis reproduise les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux. A cet égard, un membre est défavorable quant à l'opportunité du projet estimant qu'une augmentation de 43% de la surface commerciale nette à l'échelle du nodule commercial « Les Bastions » va déstructurer l'ensemble du commerce de Tournai et impacter les autres polarités communales, notamment le centre-ville.

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*

Le projet consiste en l'implantation d'un ensemble commercial présentant un mix commercial diversifié et complémentaire à celui présent dans le centre commercial des Bastions. Situé non loin du centre-ville de Tournai, le projet prévoit de n'accepter que des cellules commerciales d'une surface commerciale brute de plus de 630 m² afin de ne pas concurrencer l'hypercentre.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que le projet tend à favoriser la mixité commerciale au sein du nodule commercial « Les Bastions » mais également à l'échelle du territoire communal de Tournai.

L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet dessert principalement la ville de Tournai et s'implante dans une zone relativement proche du centre-ville. Par ailleurs, il respecte le principe du regroupement des commerces et ne crée pas de nouveau nodule commercial puisqu'il s'intègre dans un nodule existant (Les Bastions). A ce titre, le projet répond aux exigences du Schéma régional de développement commercial.

L'Observatoire estime que le projet sera bénéfique pour tous les résidents et ne devrait dès lors pas entraîner de risque de rupture d'approvisionnement de proximité. L'Observatoire considère donc que ce sous-critère est rencontré.

2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur. Le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur. Le Projet s'insère en outre dans une zone exclusivement dédiée au commerce. Il ne devrait dès lors pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

L'Observatoire considère dès lors que ce critère est rencontré

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

L'Observatoire estime que le projet est global et regroupe de manière cohérente 7 enseignes. Parmi ces 7 enseignes, 3 cellules sont concernées par un déménagement, les 4 autres étant de nouvelles implantations. Suite aux renseignements fournis par le demandeur lors de sa présentation, il apparaît qu'Ava quitte le nodule commercial « Froyennes ». La destination de la cellule n'est pas connue. Vu l'attractivité de Froyennes, cette cellule devrait attirer rapidement une nouvelle activité. Hubo quitte la rue de la Lys qui sera sûrement réinvestie d'après le demandeur par un Aldi voisin qui souhaite s'agrandir. Enfin, Lidl quitte la Chaussée de Bruxelles 376 et pourrait être probablement occupée par un Gamma voisin qui souhaite s'étendre. L'Observatoire apprécie que les transferts induits par le projet ne laissent pas selon ses hypothèses place à des cellules vides.

Toutefois, force est de constater que l'implantation d'un ensemble commercial de 7.861 m² engendrera une augmentation de la surface commerciale nette de 43% au sein du nodule commercial « Les Bastions ». Au vu de ce constat, l'Observatoire estime que le projet va déséquilibrer et déstructurer l'ensemble du commerce de Tournai et impacter les autres polarités communales, notamment le centre-ville.

Malgré le respect du principe de regroupement des commerces et les solutions apportées au déménagement de 3 enseignes, l'Observatoire estime que la déstructuration du commerce tournaisien induit par le projet ne permet pas de rencontrer ce sous-critère.

3. La politique sociale

- *La densité d'emploi*

Les 3 enseignes qui déménagent transféreront leur personnel sur le site du projet. Par l'agrandissement de leur surface de vente, elles devraient engager l'équivalent de 6,5 ETP. Les 4 autres enseignes du projet prévoient d'engager 6,5 ETP également. Au total, le projet permettra la création nette de 13 ETP.

L'Observatoire se réjouit de ces engagements mais s'étonne toutefois qu'un projet d'une telle ampleur ne débouche pas sur davantage d'engagement de personnel.

L'Observatoire estime que ce sous-critère est rencontré dans la mesure où le projet permet de pérenniser l'emploi déjà en place dans les magasins transférés et d'engager 13 ETP.

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

D'une manière générale, l'Observatoire constate que l'emploi devrait être pérenne. Par ailleurs, il apprécie que les locaux destinés au personnel des différentes enseignes soient de qualité.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

Le projet se localise à proximité du centre-ville et répond à des besoins locaux. Il est bien desservi par les transports en commun. Les aménagements piétons et cyclables bordant le site du projet seront de qualité.

L'Observatoire estime dès lors que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

En termes d'accessibilité, l'Observatoire constate que le projet est bien maîtrisé. Toute la réflexion relative aux différentes possibilités d'entrées et de sorties du projet avec toutes les conséquences que cela engendre pour la circulation locale s'est réalisée en concertation avec la ville de Tournai et le Service Public de Wallonie.

Par ailleurs, les divers aménagements piétons et cyclables sont pris en charge par le demandeur sans aucune charge supplémentaire pour la collectivité.

L'Observatoire estime donc que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les critères de délivrance « *Protection du consommateur* », « *Politique sociale* » et « *Contribution à une mobilité durable* » sont favorables.

Il considère par contre que le critère « *Protection de l'environnement urbain* » n'est pas rencontré. L'Observatoire estime en effet qu'une augmentation de la surface commerciale nette de 43% au sein du nodule commercial « Les Bastions » va déséquilibrer et déstructurer l'ensemble du commerce de Tournai et impacter les autres polarités communales, notamment le centre-ville.

Globalement et malgré un critère de délivrance défavorable, l'Observatoire émet une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

Note de minorité :

Un membre estime que l'évaluation globale du projet au regard des 4 critères est négative. En effet, il estime que le non-respect du critère « *Protection de l'environnement urbain* » est prépondérant dans cette évaluation.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet à l'endroit concerné et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la construction nouvelle d'un ensemble commercial à Tournai.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce