

# AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.234

JH/CRi

Le 9 novembre 2016

## Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un magasin « Ixina » à Tournai

**Projet de modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule commerciale au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>**

### Brève description du projet

---

Projet :

Le projet consiste en l'implantation, après déménagement, d'un commerce de cuisines à exercer sous l enseigne « Ixina » en lieu et place, après déménagement également, d'un commerce d'ameublement, anciennement exercé sous l'enseigne « Leen Bakker ». Le motif invoqué du déménagement est le manque de place au sein de l'implantation actuelle.

La localisation actuelle du magasin « Ixina » est située en périphérie est de Tournai à un peu plus d'un kilomètre du centre-ville. La localisation projetée est située dans le pôle commercial de Froyennes situé à quelques kilomètres du centre-ville.

La surface commerciale nette du projet est de 745 m<sup>2</sup> au sein d'un ensemble commercial de 4.900 m<sup>2</sup>.

Localisation :

Rue de la Taverne de Mairie 19, 7503 Froyennes (Tournai), Province du Hainaut.

Situation au plan de secteur :

Zone d'activité économique mixte.

Situation au SRDC :

Le projet entre dans la catégorie d'achat semi-courant lourd. Dans ce cadre, Froyennes se situe dans le bassin de consommation de Tournai composé de 13 communes pour les achats semi-courants lourds. Le SRDC précise que le projet se localise dans le nodule commercial « Froyennes ». Ce dernier est composé de 114 commerces actifs pour un total de 76.000 m<sup>2</sup> de SCN et est mentionné comme un nodule de soutien d'agglomération.

Le SRDC précise encore que Tournai est 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 : Korestate sprl.

### Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

Référence légale : Article 39, alinéa 6, du décret du 5 février 2015.

Date de réception du dossier : 30 septembre 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 28 novembre 2016

Autorités compétentes : Fonctionnaire des implantations commerciales.

\*\*\*\*\*

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 d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule commerciale au sein d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Tournai transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 30 septembre 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 18 octobre et le 11 novembre 2016 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu le 18 octobre ; que la commune a été invitée et a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule pour y implanter un magasin d'enseigne « Ixina » d'une surface commerciale nette de 745 m<sup>2</sup> au sein d'un ensemble commercial de 4.900 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se localise à Froyennes (commune de Tournai) ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Tournai au Schéma Régional de Développement Commercial ; que le SRDC précise encore que le bassin de consommation de Tournai est en situation de suroffre pour les achats semi-courants lourds ; que le SRDC précise que le projet se localise dans un nodule de soutien d'agglomération au sein de l'agglomération de Tournai ; que ce nodule est composé de 114 commerces actifs pour un total de 76.000 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette ;

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**

En préambule au présent avis, l'Observatoire du commerce s'interroge sur le fait générateur de cette demande de permis d'implantation commerciale. L'Observatoire constate en effet que la cellule visée par le projet dispose d'un permis socio-économique pour un magasin d'ameublement, autrement dit des articles semi-courants lourds. Le projet vise à l'implantation d'un magasin de cuisines, également des articles semi-courants lourds. Pour l'Observatoire, le fait générateur ne peut pas être la modification importante de la nature commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial dans la mesure où le projet proposera la même catégorie de produit. L'Observatoire estime donc que le projet ne requiert pas de permis d'implantation commerciale au motif d'une modification importante de la nature commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial.

Suite à l'audition du représentant du demandeur, il apparaît que chaque cellule commerciale de l'ensemble commercial dispose d'un permis socio-économique valable. L'Observatoire comprend que l'ensemble commercial (bâtiment + parking) ne dispose pas d'un permis socio-économique global à ce jour. Il estime donc qu'une « régularisation » du permis socio-économique de l'ensemble commercial ne peut s'effectuer via l'implantation d'un magasin au sein d'une cellule du complexe commercial pour le motif cité ci-dessus mais plutôt sur la totalité de l'ensemble commercial.

En conclusion, l'avis de l'Observatoire relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour l'implantation d'un magasin « Ixina » à Tournai ne porte que sur la cellule commerciale visée par le projet et non pas sur l'ensemble commercial.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un magasin d'enseigne « Ixina » tel que prévu par le projet. Du fait qu'il s'agisse d'une relocalisation au sein du bassin de consommation de Tournai, l'Observatoire estime que le projet est peu impactant. Il permettra toutefois de favoriser la mixité commerciale au sein du nodule de Froyennes. Il est par ailleurs cohérent avec le SRDC dans la mesure où il renforce Froyennes dans son rôle de nodule de soutien d'agglomération.

## 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 vise à remplacer un magasin proposant des articles semi-courants lourds (ameublement) par un magasin proposant des cuisines, articles semi-courants lourds également. Globalement, le chaland verra son offre de choix dans le domaine des cuisines complétée, le nodule de Froyennes comportant déjà les enseignes « Eggo », « Krëfel » et « Schmidt ». L'arrivée de l'enseigne « Ixina » apportera un complément de choix et permettra d'étoffer davantage l'offre commerciale en semi-courant lourd. De la sorte, le projet renforce le nodule de Froyennes dans son rôle de nodule de soutien d'agglomération et respecte les recommandations du SRDC.

Dans ces conditions, l'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

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

Le magasin « Ixina » actuel et projeté dessert principalement l'agglomération de Tournai et est globalement complémentaire à l'offre commerciale du centre urbain. L'Observatoire estime dès lors 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

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. Dans les faits, le projet s'insère dans un ensemble commercial et dans une zone essentiellement dédiée aux activités commerciales, industrielles, semi-industrielles, artisanales et de services. De plus, il permet de combler une cellule vide depuis plus d'un an dans un ensemble commercial exclusivement réservé aux commerces. Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet ne devrait pas porter atteinte au cadre de vie du quartier.

L'Observatoire considère dès lors que ce sous-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 constate que le projet s'insère dans un ensemble commercial déjà installé depuis de nombreuses années dans le paysage commercial et urbanistique de la commune. Il permet de limiter le développement de l'équipement léger en périphérie du centre-ville de Tournai. Dans cette optique, le projet semble conforme au SRDC qui qualifie le nodule de Froyennes comme un nodule de soutien d'agglomération.

Suite à l'audition du demandeur, il apparaît que l'actuelle cellule commerciale occupée par « Ixina » n'a pas encore retrouvé une réaffectation. L'Observatoire recommande que le nécessaire soit réalisé pour ne pas laisser cette cellule vide trop longtemps au risque d'y créer un chancre commercial.

Au vu de ces différentes remarques, l'Observatoire estime que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et qu'il renforce la structuration de l'appareil commercial de Tournai. Il considère donc que ce sous-critère est rencontré.

### **3. La politique sociale**

#### *- La densité d'emploi*

En termes d'emploi, le projet permettra de maintenir les 3 temps-plein actuels et d'engager 2 temps-pleins et un temps partiel supplémentaires. L'Observatoire apprécie que le projet permette la création nette de 3 emplois. De plus, le magasin « Leen Bakker » déménageant également, il ne devrait pas y avoir de pertes d'emploi de ce côté. L'Observatoire estime dès lors que ce sous-critère est rencontré.

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

D'une manière générale, le personnel sera soumis à la convention paritaire 201. De plus, le bâtiment devant être rénové, le personnel verra ses conditions de travail améliorées.

Dans ces conditions, ce sous-critère est dès lors rencontré.

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

#### *- La mobilité durable*

L'accessibilité du site en voiture est excellente. Le nodule de Froyennes est proche de la route de Mons (N50) et du réseau autoroutier (E42 / E429). L'ensemble commercial est situé à proximité d'un rond-point central reliant le nodule à la N50. Il y a 157 places de parking pour l'ensemble commercial concerné (24 du côté de la rue des Roselières et 133 du côté de la rue des Prés et de la rue de la Taverne de Maire).

Bien que le site soit desservi par des lignes de bus s'arrêtant à proximité immédiate du projet et que des aménagements piétons soient présents, la conception et de la localisation du retail park concerné par le projet implique que les chalands s'y rendront essentiellement en voiture. Cela s'inscrit d'ailleurs dans le concept même prôné par Ixina.

Dans la mesure où la cellule est existante, l'Observatoire du commerce estime que le projet est sans impact en termes de mobilité durable.

#### *- L'accessibilité sans charge spécifique*

Le site est existant et ne nécessite pas d'aménagement spécifique pour la réalisation du projet.

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

### 3. Évaluation globale du projet au regard des critères

Au vu des constats et remarques précédents, l'Observatoire du commerce estime que les quatre critères de délivrance sont favorables.

Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard des 4 critères.

### 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 l'implantation d'un magasin « Ixina » à Tournai.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce