

# AVIS

Nos réf. : OC/16/AV.89

SH

Le 4 mai 2016

## **Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature de l'activité commerciale d'une cellule dans un ensemble commercial existant**

**Implantation d'un magasin d'habillement ZEB (SCN 910 m<sup>2</sup>) à la place d'un magasin d'équipement de la maison Leen Bakker (SCN 745 m<sup>2</sup>) à Froyennes**

### **Brève description du projet**

---

Projet : Il s'agit d'une modification importante de la nature de l'activité commerciale au sein d'un ensemble commercial existant de 8 cellules. L'occupant actuel Leen Bakker, un magasin d'équipement de la maison (SCN 745 m<sup>2</sup>) sera remplacé par ZEB (910 m<sup>2</sup>) qui propose de l'habillement. Le projet implique une légère augmentation de la SCN (165 m<sup>2</sup>).

Localisation : Rue de la Taverne de Maire, 7503 Froyennes (Tournai) Province de Hainaut

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

Situation au SRDC : Une offre d'achats semi-courants légers est envisagée dans la cellule concernée. Pour ce type d'achats, la commune de Tournai est le centre de son bassin de consommation (11 communes). Le projet se situe dans le nodule de Froyennes (72 commerces) qui est classé comme nodule de soutien de l'agglomération de Tournai.

Demandeur : Korestate SPRL

### **Contexte de l'avis**

---

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales

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

Date de réception du dossier : 29 mars 2016

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

Autorité compétente : 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 en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis d'implantation commerciale doivent comporter une appréciation en opportunité du projet 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 transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 29 mars 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 19 avril 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 mais qu'elle ne s'y est pas présentée ;

Considérant que le projet consiste en l'implantation d'un magasin ZEB (vente de vêtements multimarques) à la place d'un magasin Leen Bakker (équipement de la maison) ; que le projet induit une légère augmentation de la SCN (745 m<sup>2</sup> vers 910 m<sup>2</sup>) sans intervention à l'extérieur du bâtiment ; que la cellule concernée par la demande est située dans un ensemble commercial existant (8 cellules pour une SCN totale projetée de 5065 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que, pour les achats de type semi-courant léger, la commune de Tournai est le centre de son bassin de consommation (11 communes) ; que le Schéma Régional de Développement Commercial indique que Froyennes est repris dans l'agglomération de Tournai et est classé en tant que nodule de soutien d'agglomération ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne 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

Le projet se situe dans le nodule de Froyennes qui est classé comme nodule de soutien de l'agglomération de Tournai par le Schéma régional de développement commercial. Ce dernier mentionne qu'il convient de limiter, dans ce type de nodule, le développement de l'équipement léger<sup>1</sup>.

Par ailleurs, le schéma susmentionné indique, pour l'agglomération de Tournai, que « *deux options sont possibles à Tournai : soit, tenter de redonner un rôle central au nodule de centre-ville, soit, laisser ce nodule dans un rôle d'attractivité touristique et laisser les Bastions se développer* »<sup>2</sup>.

Le projet vise à implanter une enseigne spécialisée dans la vente de vêtements multimarques dans une cellule qui sera bientôt vide, laquelle est occupée par un magasin spécialisé dans de l'équipement de la maison. Il implique dès lors le passage d'une offre d'achat de type semi-courant lourd vers une offre d'achat de produits semi-courants légers. Par conséquent, le projet s'écarte du SRDC en vertu duquel il convient de développer une offre d'achat de type semi-courant léger de préférence en centre-ville (lui redonner un rôle d'attractivité) ou dans les Bastions (nodule spécialisé en équipement semi-courant léger).

Les membres de l'Observatoire constatent que le dossier administratif comporte des éléments qui montrent qu'il existe déjà des enseignes proposant un assortiment en semi-courant léger dans le nodule de Froyennes, y compris dans l'ensemble commercial concerné par la demande (cf. formulaire LOGIC, photographies, plan cadastral de l'ensemble commerciale). Ils estiment que cet élément constitue une spécificité suffisante pour justifier l'implantation d'un projet non conforme au schéma précité.

L'Observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet.

### Avis de minorité<sup>3</sup>

Un membre de l'Observatoire du commerce ne partage pas ce point de vue. Il estime que les recommandations du SRDC sont claires en ce qui concerne le développement commercial préconisé par le Gouvernement wallon dans le bassin de Tournai (cf. supra). Il s'agit de privilégier le semi-courant léger en centre-ville ou dans le nodule des bastions. Or, l'objet de la demande vise à substituer du semi-courant lourd par du semi-courant-léger dans le nodule de Froyennes. Il considère dès lors qu'une localisation en centre-ville ou dans le complexe des Bastions aurait été plus en accord avec le SRDC. Il estime à tout le moins qu'une réflexion aurait dû être menée afin de trouver des alternatives qui s'inscrivent dans le prescrit du SRDC. Il ressort de l'audition que tel n'a pas été le cas, le concept proposé par ZEB étant l'implantation en périphérie avec une offre de parking à proximité immédiate.

Ce membre estime qu'il n'y a pas d'élément spécifique à l'espèce qui puisse justifier un écart par rapport au SRDC. Il est dès lors défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

<sup>1</sup> SRDC, Recommandations générales par type de nodules, p. 86.

<sup>2</sup> SRDC, Recommandations détaillées par agglomération, p. 88.

<sup>3</sup> L'article 8, §1er, dernier alinéa, de 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 commerciale énonce que « à défaut d'unanimité, (...) les avis (...) de l'Observatoire du commerce reproduisent les opinions contraires qui ont été exprimées lors des travaux ».

## 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

La cellule concernée par la demande est occupée par Leen Bakker qui déménage mais reste dans le nodule de Froyennes et à proximité du site actuel. Par ailleurs, l'offre textile de ZEB repose sur la vente de plusieurs marques de moyenne et haute gamme. Il ressort du dossier administratif que le nodule de Froyennes propose actuellement une offre distincte (vêtements de sport, pour enfants) ou d'un niveau de gamme différent. Ainsi, le projet assure le mix commercial du nodule.

L'Observatoire du commerce considère par conséquent que ce sous critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le SRDC indique que, pour les achats semi-courants légers l'offre du bassin de Tournai est en équilibre<sup>4</sup>. Par ailleurs, il ressort du dossier administratif qu'il n'y a pas de magasin textile multimarques de haut de gamme à prix abordable dans la région. L'Observatoire du commerce en conclut qu'il n'y a pas de suroffre en terme d'achat textile risquant d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité pour le consommateur à l'échelle du bassin de Tournai pour les achats semi-courants légers. Le projet répond favorablement 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 afférent au décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales<sup>5</sup>, ce sous critère vise à éviter la création de déséquilibres entre les différentes fonctions urbaines tout en poursuivant la redynamisation des centres villes. Le projet s'inscrit dans un nodule périphérique existant mais relativement proche du centre de Tournai. La cellule concernée présente déjà une fonction commerciale. Par conséquent, le projet n'est pas de nature à modifier l'équilibre des fonctions présente sur le site.

Il ne présente dès lors pas, selon l'Observatoire du commerce, un 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 vade-mecum<sup>6</sup> indique que l'intégration des projets locaux de développement doit se faire en adéquation avec les politiques, notamment régionales, telles que définies par les schémas, qu'ils soient commerciaux ou d'aménagement. Le SRDC indique que les Bastions constituent un nodule spécialisé dans l'équipement léger et que le nodule de Froyennes est classé en nodule de soutien d'agglomération. Plusieurs éléments peuvent être tirés du SRDC :

- dans les recommandations spécifiques à l'agglomération de Tournai, il indique que « *deux options sont possibles à Tournai : soit, tenter de redonner un rôle central au nodule de centre-ville, soit, laisser ce nodule dans un rôle d'attractivité touristique et laisser les Bastions se développer ;*

<sup>4</sup> SRDC, Recommandations générales par type de nodules, pp. 34 et 35.

<sup>5</sup> SPW – DGO6, Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie, p. 84.

<sup>6</sup> SPW – DGO6, Vade-mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie, p. 85.

- dans les recommandations par type de nodules, il prévoit, entre autres, de limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une accessibilité en transport en commun.

Il ressort de l'audition que le concept de la chaîne ZEB est d'offrir plusieurs marques de vêtements sur une surface minimum de 800 m<sup>2</sup> et de préférence en périphérie avec une offre de stationnement suffisante devant le magasin. Il ressort de l'audition qu'aucune alternative en termes de localisation (notamment en centre-ville) n'a été examinée par le demandeur dans la mesure où le concept préconisé ne s'inscrit pas dans la logique d'une implantation en centre-ville.

Par ailleurs, il ressort de l'atlas du commerce<sup>7</sup> en Wallonie que l'agglomération commerciale de Tournai s'articule clairement autour de trois nodules principaux : le centre-ville, Froyennes et les Bastions, ceux-ci étant relativement complémentaires et jouant un rôle spécifique.

Su la base de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime la demande est de nature à entraîner une spécialisation (semi-courant léger) qui n'est pas adéquate dans le nodule de Froyennes. Une implantation dans les deux autres nodules c'est-à-dire, soit en centre ville, soit dans les Bastions aurait été plus pertinente. Il considère que, manifestement, ce sous-critère n'est pas respecté.

### 3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Le nombre d'emplois estimé, est de 10 (3 ETP et 7 temps partiels). D'autres engagements peuvent être envisagés en fonction de l'évolution du chiffre d'affaire.

L'Observatoire du commerce considère, au vu de ces éléments, que ce sous-critère est rencontré.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Ces emplois seront exercés sous l'égide des commissions paritaires 201 et 311 et dans le respect des conventions collectives du secteur.

Selon l'Observatoire du commerce, le projet ne compromet pas ce sous-critère.

### 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 près 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 ZEB

<sup>7</sup> Devillet Guénaël, Jaspard Mathieu, Vazquez Parras Juan, *Atlas du commerce en Wallonie – Structures, Dynamiques, Comportements spatiaux des consommateurs*, Presses Universitaires de Liège, Liège, 2014, pp. 80 et 81.

Dans la mesure où la cellule est existante, l'Observatoire du commerce estime que le projet est sans impact en terme 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

L'article 21, §3, de l'arrêté du 2 avril 2015 prévoit que les avis de l'Observatoire du commerce comportent une évaluation globale ce qui implique la mise en balance des différents critères. En l'espèce, le sous-critère « insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain » n'est pas, selon l'Observatoire du commerce rencontré. Par contre, les autres sont soit favorables soit neutres. Par conséquent, les membres considèrent que le non respect du seul sous-critère précité ne peut être de nature à remettre totalement en cause le projet et ce, d'autant plus qu'il s'inscrit dans une cellule existante.

Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard de ceux-ci.

#### Note de minorité :

Un membre considère que le non respect du sous-critère « insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain » est de nature à remettre en cause le projet dans la mesure où le SRDC n'est pas respecté. Il ne peut dès lors émettre une évaluation globale positive sur l'objet de la demande.

### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité du projet. Il a émis une évaluation positive du projet au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet un **avis favorable** pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale sollicitée.

#### Avis de minorité

Un membre de l'Observatoire émet un avis défavorable sur le projet dans la mesure où celui-ci s'écarte du schéma régional de développement commercial. Il considère que l'objet de la demande ne présente pas de spécificité de nature à justifier un écart par rapport au SRDC ainsi que le requiert l'article 24 du décret du 5 février relatif aux implantations commerciales.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce