

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.17

JH/CRi

Le 1^{er} février 2017

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

Projet d'extension et 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 m²

Brève description du projet

Projet :

Le projet consiste au déménagement de l'enseigne « Shoe Discount » du retail park de Froyennes (Tournai) dans une autre cellule du même retail park, actuellement vide. L'enseigne « Shoe Discount » allant être remplacée en Belgique par l'enseigne « Bristol », le projet consiste également en la transformation du Shoe Discount en Bristol. Enfin, le projet vise aussi l'extension de la surface nette de vente autorisée de la cellule visée et la modification importante de la nature de l'activité commerciale en comparaison avec ce qui est autorisé (Primo).

D'une surface actuelle autorisée de 3.045 m², le projet vise en une extension de 115 m² nets de l'ensemble commercial, qui atteindrait alors une surface commerciale nette de 3.160 m².

Localisation : Rue des Roselières 12, 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 léger. Dans ce cadre, Froyennes se situe dans le bassin de consommation de Tournai composé de 11 communes pour les achats semi-courants légers. 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 m² de SCN et est mentionné comme un nodule de soutien d'agglomération.

Le SRDC précise encore que Tournai est en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers.

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 : Euro Shoe Group SA.

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 : 12 décembre 2016

Échéance du délai de remise d'avis : 10 février 2017

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 m² à Tournai transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 12 décembre 2016 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 17 janvier et le 1^{er} février 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu le 17 janvier ; 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 « Bristol » d'une surface commerciale nette de 815 m² au sein d'un ensemble commercial de 3.160 m² ;

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 Schéma Régional de Développement Commercial précise encore que le bassin de consommation de Tournai est

en situation d'équilibre pour les achats semi-courants légers ; que le Schéma Régional de Développement commercial 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 m² 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

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité d'implanter un magasin d'enseigne « Bristol » tel que prévu par le projet. Du fait qu'il s'agisse d'une relocalisation au sein du bassin de consommation de Tournai et plus précisément au sein-même du nodule de Froyennes, l'Observatoire estime que le projet est très peu impactant. L'Observatoire se réjouit également que le projet prenne place dans une cellule vide. Il est par ailleurs cohérent avec le Schéma Régional de Développement Commercial 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 consiste au déménagement d'un magasin de chaussures au sein du nodule de Froyennes. Globalement, l'impact du projet sur la mixité commerciale est très faible dans la mesure où l'offre proposée par « Bristol » existe déjà dans le nodule de Froyennes.

Dans ces conditions, l'Observatoire estime que la mixité commerciale est inchangée pour les consommateurs du bassin de consommation de Tournai. L'Observatoire considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

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

Le magasin « Shoe Discount » actuel (ou le « Bristol » 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 peu 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.

Suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire se réjouit que l'actuelle cellule commerciale occupée par « Shoe Discount » ait retrouvé un occupant à savoir un magasin de jouets et vêtements pour enfants.

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 structure 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 est faiblement impactant dans la mesure où le personnel sera transféré vers la nouvelle implantation. Le demandeur précise toutefois qu'une personne à temps partiel pourrait se voir proposer un temps plein après le déménagement.

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

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

D'une manière générale, le demandeur s'engage à respecter la législation sociale en vigueur.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

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 de la localisation du retail park concerné par le projet implique que les chalands s'y rendront essentiellement en voiture.

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

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

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). Le projet n'aura que peu d'impact par rapport à la capacité du parking de l'ensemble commercial, parking qui est bien dimensionné. Le projet sera également accessible par les bus du TEC Hainaut-Occidental.

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 « Bristol » à Tournai.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce