

AVIS

Nos réf. : OC/17/AV.177
 JH/CRi
 Le 5 juillet 2017

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l’implantation d’un magasin « Premium Motors » à Tournai

Projet de création nouvelle d’un magasin
 d’une surface commerciale nette supérieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste en la régularisation de la situation d’une cellule commerciale existante, non encore autorisée du point de vue des implantations commerciales, accueillant l’enseigne « Premium Motors Tournai » vendant les marques Volkswagen, Skoda et Audi, sur une surface commerciale de 3.125,85 m² nets.

Localisation : Chaussée de Bruxelles n°211 à Tournai

Situation au plan de secteur : zone d’activité économique industrielle.

Situation au Schéma Régional de Développement Commercial :

Le projet entre dans la catégorie d’achat semi-courant lourd. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Tournai en situation de suroffre. Le formulaire Logic renseigne le projet au sein du nodule commercial « Tournai – Chaussée de Bruxelles » repris comme un nodule de soutien d’agglomération. D’après le Schéma Régional de Développement Commercial, le projet se situe à proximité immédiate du nodule de « Campagne » également repris comme nodule de soutien d’agglomération.

Le Schéma Régional de Développement Commercial 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.

Le SRDC effectue les recommandations suivantes pour les nodules de soutien d’agglomération :

- ✓ garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d’agglomération

- ✓ conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations
- ✓ limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations.

Demandeur : DELORY sprl

Contexte de l'avis

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

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

Date de réception du dossier : 20 juin 2017

Échéance du délai de remise d'avis : 18 août 2017

Autorités compétentes : Fonctionnaire des implantations commerciales, fonctionnaire technique 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 pour la création nouvelle d'une cellule commerciale de plus de 2.500 m² transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales, le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 20 juin 2017 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 5 juillet 2017 afin d'examiner le projet ; qu'une audition des représentants du demandeur a eu lieu ; que la commune de Tournai a été invitée mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la création d'une cellule commerciale « Premium Motors » d'une surface commerciale nette de 3.125 m² ; que le projet consiste dans les faits à la reconnaissance de cette cellule déjà présente depuis 2005 ;

Considérant que le projet se localise à Tournai ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Tournai en situation de suroffre pour les achats semi-courants lourds au Schéma Régional de Développement Commercial ;

Considérant que le formulaire « Logic » renseigne que le projet au sein du nodule commercial « Tournai – Chaussée de Bruxelles » est repris comme un nodule de soutien d'agglomération ;

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 quant à l'opportunité du projet. Il estime qu'il maintient la mixité commerciale de la région de Tournai et qu'il est cohérent avec les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial. Par ailleurs, la régularisation de cette concession automobile permettra de pérenniser plus de 60 emplois sur le site du projet.

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 la reconnaissance d'une cellule commerciale existante depuis 2005 à Tournai. Suite à l'audition du demandeur, l'Observatoire du commerce comprend que la partie dédiée à la distribution des véhicules était à l'origine localisée à proximité de Tournai et que les parties dédiées à la carrosserie et la mécanique étaient localisées sur le site du projet. Au fil du temps, l'ensemble des activités de la concession automobile s'est recentré sur le site en question d'où la présente demande de permis intégré.

L'Observatoire du commerce considère que le projet est relativement neutre au niveau de la mixité commerciale de Tournai dans la mesure où l'offre existe déjà. Cependant, force est de constater qu'il s'agit de la seule concession dans la région à vendre les marques « Audi », « Volkswagen » et « Skoda ». Dès lors, le projet permet l'accès au marché d'un prestataire de service qui n'existerait pas autrement.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce estime que le projet favorise la mixité commerciale à Tournai et ses alentours. Ce sous-critère est dès lors rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le magasin projeté propose une offre commerciale dans les achats semi-courants lourds. Le projet dessert essentiellement le bassin de consommation de Tournai. Dans ce cadre, le Schéma Régional de Développement Commercial stipule que le bassin de consommation de Tournai est en situation de suroffre pour les achats semi-courants lourds.

Passé ces constats, l'Observatoire du commerce constate que la concession existe déjà et qu'elle n'impactera pas l'équilibre entre l'actuelle offre et l'actuelle demande dans le domaine de la vente de véhicules neufs.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le projet ne présente pas de risque de rupture d'approvisionnement de proximité et 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 est situé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur. En tant que tel, une activité de distribution de détail n'y est pas autorisée.

Toutefois, dans le cadre de la régularisation des activités commerciales de la concession, une dérogation au plan de secteur est sollicitée, afin de pouvoir exercer, en zone d'activité économique industrielle, de la vente au détail. Sur la base de cette dérogation, l'affectation projetée est compatible avec le cadre réglementaire existant en matière d'urbanisme et ne modifie en rien le patrimoine naturel, historique ou artistique de la commune.

De plus, l'audition du demandeur a permis d'apprendre que le projet rencontre la position de l'intercommunale de développement économique Ideta qui a estimé il y a plusieurs années, qu'en raison des difficultés techniques et financières, elle renonçait à mettre en œuvre la zone industrielle de la Moulinière à Tournai.

Dans les faits, l'Observatoire du commerce remarque que cette partie du territoire de Tournai présente une mixité fonctionnelle répartie entre différents commerces (dont plusieurs concessions automobiles), des services et des activités économiques. Au final, l'Observatoire du commerce considère que le projet génère une mixité fonctionnelle équilibrée et opportune contribuant de la sorte à redynamiser la ville de Tournai.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que le cadre de vie des quartiers existants de Tournai est préservé et considère donc 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

La régularisation de la concession concerne un magasin proposant des biens semi-courants lourds sur une surface commerciale nette de plus de 3.000 m². L'Observatoire du commerce considère que le projet, au vu de sa taille, s'intègre adéquatement en périphérie de la ville de Tournai et ce d'autant plus que certaines activités de la concession (carrosserie, mécanique) sont plus lourdes que la stricte vente au détail. Dès lors, sa localisation apparaît pertinente sans pour autant dénaturer le patrimoine urbanistique, naturel et historique de Tournai.

Le projet s'implante dans un nodule de soutien d'agglomération selon le formulaire « Logic ». L'Observatoire du commerce considère que la concession prévue est conforme aux recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial. Ainsi, le projet garantit le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développement de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération.

Par ailleurs, au vu de la difficulté à « industrialiser » cette partie du territoire de Tournai comme le stipule Ideta, le projet permet de donner à ce site une vocation économique et commerciale sans quoi il serait à craindre la création d'une future friche urbaine.

Pour ces différentes raisons, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère adéquatement dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain de Tournai. Ce sous-critère est donc rencontré.

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Les prévisions totales en termes d'emploi concernant le projet resteront identiques au nombre d'emploi actuel :

- ✓ 61 emplois à temps plein ;
- ✓ 2 emplois à temps partiel.

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

- La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce apprécie qu'une majorité d'emplois sur le site le soit à temps plein. Le projet visant à pérenniser l'activité, l'Observatoire du commerce considère que le projet apportera une plus grande stabilité d'emploi au personnel.

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

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet se situant à proximité d'une autre zone d'activité économique, de logements, de services, d'Horeca, il favorise de facto la synergie avec l'activité commerciale environnante et la proximité de l'activité commerciale avec d'autres fonctions telles que les services ou l'habitat.

Le projet est facilement accessible en marchant, grâce aux trottoirs présents le long de la Chaussée de Bruxelles depuis le centre-ville, ainsi que de passages piéton au niveau du rond-point situé face au projet et permettant d'accéder au site.

Il est également facilement accessible en vélo par la piste cyclable présente le long de la Chaussée de Bruxelles.

L'arrêt TEC « Red Star » dessert le projet et est situé à environ 500 mètres de l'entrée du site. Le projet est desservi par la ligne de bus n°8 qui permet de rejoindre les gares SNCB de Tournai et Péruwelz, permettant de rallier d'autres grandes villes belges.

Malgré un commerce qui a vocation à attirer les chalands en voiture, l'Observatoire du commerce considère que des alternatives à la voiture existent et, dès lors, que ce sous-critère est rencontré.

- L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet dispose d'un parking réservé aux clients de 49 places automobiles et est situé le long de la route nationale N7, reliant Leuze à Tournai. Il se trouve également à proximité directe de l'autoroute E42, ce qui lui confère une excellente accessibilité automobile. Le site prend place à proximité de plusieurs commerces, il profitera ainsi de leur présence et de leur attractivité.

Le projet étant localisé le long d'une route nationale et à proximité d'une autoroute, étant desservi par les transports en commun, étant accessible facilement via les modes de transports doux, nous pouvons

dire que le site permet de garantir une accessibilité adéquate du et vers le projet sans nécessiter une intervention extérieure.

Aucun aménagement supplémentaire ne devra donc être prévu pour l'accessibilité du projet.

Dès lors, l'Observatoire du commerce estime que l'accessibilité au site du projet est bonne et considère dès lors que ce sous-critère est rencontré.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce estime que les quatre critères de délivrance sont rencontrés et émet donc une évaluation globale positive.

4. Conclusion

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la création nouvelle d'une concession automobile « Premium Motors » à Tournai.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce