

AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.134

JH/crj

Réf. DGO6 : DIC/TO1081/PI/CFN/GPR/2017-0333

Réf. DGO4 : Fo313/57081/PIC/2017.10

Le 21 mars 2018

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

Projet de création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m²

Breve description du projet

Projet :

Le projet consiste en l'aménagement d'un terrain capable de recevoir 25 véhicules automobiles d'occasion et l'implantation d'abris de jardin et de piscines destinés à la vente. Le site du projet est localisé Chaussée de Bruxelles à Tournai.

Le projet est donc constitué de 2 cellules commerciales : l'une de 1.215 m² nets pour Broers-Bois sa et l'autre de 672 m² nets pour Pascal Mercier sprl. L'ensemble commercial aura donc une surface commerciale nette de 1.887 m².

Localisation : Chaussée de Bruxelles à Tournai

Situation au plan de secteur : Zone d'habitat.

Situation au SRDC :

Le projet entre principalement dans la catégorie des achats semi-courants lourds. Dans ce cadre, il se situe dans le bassin de consommation de Tournai en situation de suroffre.

Par ailleurs, le formulaire Logic mentionne que le projet est localisé hors nodule commercial. D'après le SRDC, il se situe à l'est du nodule de soutien d'agglomération « Campagne ».

Demandeur : Immo Mercier sprl

Contexte de l'avis

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué
<u>Référence légale</u> :	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	14 mars 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	12 avril 2018
<u>Autorités compétentes</u> :	Collège communal de Tournai.

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 d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Tournai transmise par le fonctionnaire des implantations commerciales et le fonctionnaire délégué au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée le 14 mars 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 21 mars 2018 afin d'examiner le projet ; que le représentant du demandeur a été invité pour présenter le projet ; que la commune de Tournai a été invitée pour présenter le contexte dans lequel le projet s'implante mais a demandé de l'excuser ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un ensemble commercial d'une surface commerciale nette de 1.887 m² ; que ce dernier sera composé de deux magasins, l'un de 1.215 m² dans le domaine du bois (car-port, piscine...) et l'autre de 672 m² dans le domaine de la vente de véhicules d'occasion ;

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

Considérant que le formulaire Logic renseigne le projet localisé hors nodule commercial ; qu'il se situe dans les faits juste à l'est du nodule de soutien d'agglomération « Campagne » au SRDC ;

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 de créer un ensemble commercial tel que prévu par le projet. L'Observatoire du commerce constate que le projet sera bénéfique en termes de mixité commerciale mais également au niveau de la politique sociale. Au niveau de l'accessibilité au site du projet, l'Observatoire du commerce la juge excellente pour ce créneau commercial.

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 création d'un ensemble commercial composé de deux cellules : l'une existante pour la vente de véhicules d'occasion et l'autre étant un showroom pour la vente de car-port, de piscines en bois et autres menuiseries d'extérieur.

L'Observatoire du commerce constate que le projet propose une offre commerciale encore peu présente dans cette partie du territoire wallon entendu que les produits sont fabriqués en bois. L'audition du représentant du demandeur a permis de comprendre qu'il y avait une réelle demande pour ce genre de produits tant en Belgique qu'en France.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est globalement positif au niveau de la mixité commerciale. Dans ces conditions, l'Observatoire considère que ce sous-critère est rencontré.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet se localise à Tournai et est situé au sein du bassin de consommation de Tournai pour les achats semi-courants lourds. Le Schéma régional de développement commercial précise que ce bassin de consommation est en situation de suroffre pour ces achats. Toutefois, dans le créneau de la vente de menuiseries extérieures en bois, l'Observatoire du commerce estime que le bassin de consommation de Tournai n'est pas en situation de suroffre. Dès lors, le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité. Ce sous-critère est donc 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'habitat au plan de secteur. L'Observatoire du commerce constate que cette zone d'habitat est réduite et localisée au sein d'un échangeur autoroutier. Il juge donc que la fonction commerciale est particulièrement indiquée dans ce contexte spécifique eu égard aux nuisances liées aux infrastructures de transports à proximité immédiate du site du projet. Il paraît en effet peu judicieux de développer la fonction résidentielle à cet endroit. L'Observatoire estime donc que le principe d'une implantation commerciale dans cette zone est conforme à la réglementation en vigueur.

Au final, l'Observatoire du commerce estime que le projet est compatible avec son voisinage et qu'il ne met pas en péril l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines à Tournai. Dès lors, l'Observatoire du commerce considère 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*

Au vu de ce qui précède, l'Observatoire du commerce estime que le projet s'implante adéquatement à Tournai. Par ailleurs, bien que localisé hors d'un nodule commercial, force est de constater dans les faits que le projet s'implante à l'extrémité est du nodule commercial « Campagne », nodule de soutien d'agglomération au Schéma régional de développement commercial. L'Observatoire du commerce estime que le projet participe à la fonction de ce nodule commercial.

Dans ces conditions, l'Observatoire du commerce considère que le projet s'insère 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*

Le commerce de véhicules d'occasion nécessitera l'engagement d'un ou deux ouvriers supplémentaires en situation projetée.

Pour ce qui est du commerce de menuiseries extérieures en bois, le demandeur devra engager 3 personnes sur le site de Tournai. Par ailleurs, au vu de la demande dans le secteur, les ateliers localisés à Burdinne devront voir leur équipe renforcée de 2 ouvriers également afin de produire les produits.

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

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

Manifestement, les emplois sont créés dans une optique de long terme. Ainsi, en 3 ans, le nombre d'employés et/ou ouvriers a doublé. Par ailleurs, l'Observatoire du commerce apprécie que le demandeur permette à des jeunes en apprentissage à se former dans ses locaux (site de Burdinne) pour ensuite être engagé sur la durée.

Ce sous-critère est dès lors rencontré.

4. La contribution à une mobilité durable

- *La mobilité durable*

L'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère n'est pas le plus pertinent dans la mesure où les biens vendus par les deux demandeurs sont particulièrement pondéreux. Il est donc peu probable que la clientèle se déplace vers le site du projet par des modes doux ou en transport en commun.

Toutefois, le projet est malgré tout desservi par deux arrêts de bus concernés par la ligne 8 Tournai – Bon Secours.

Dès lors, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

- *L'accessibilité sans charge spécifique*

Le site du projet jouit d'une accessibilité en voiture optimale au vu de sa localisation au sein d'un échangeur autoroutier.

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 4 critères de délivrance sont favorables.

Globalement et au vu des remarques émises ci-dessus, l'Observatoire émet 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 la création d'un ensemble commercial à Tournai.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce