

# AVIS

Nos réf. : OC/18/AV.260

SH/cr1

Réf. DGO6 : DIC/TO1081/PIC/MLY/2018-0110

Le 20 juin 2018

## Avis relatif à une demande de permis d'implantation commerciale pour le regroupement de deux ensembles commerciaux en un seul et la modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un établissement de commerce de détail existant à Tournai

### Brève description du projet

---

Projet : la demande porte sur :

- le regroupement de deux ensembles commerciaux très proches de respectivement 4.900 m<sup>2</sup> et 2.623 m<sup>2</sup> de SCN. Après regroupement, l'ensemble présentera une SCN de 7.523 m<sup>2</sup> ;
- la modification importante de la nature de l'activité commerciale exercée dans le local Foir'Fouille où sera déployée une activité commerciale de type « semi-courant lourd » (fauteuils et canapés Poltronesofa) en lieu place d'une activité de type « semi- courant léger » (Foir'Fouille). Le magasin de meubles présentera une SCN de 738 m<sup>2</sup> de SCN et ouvrira à l'automne 2018.

Localisation : Rue de la Taverne de Maire, 17 7503 Froyennes (Tournai) (Province de Hainaut)

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

Situation au SRDC : Agglomération de Tournai et nodule commercial de Froyennes (nodule de soutien d'agglomération). Le projet prévoit des achats semi-courants lourds. La commune de Tournai se situe dans le bassin de consommation de Tournai pour ce type d'achats (situation de suroffre).

Demandeur : Korestate SPRL

### Contexte de l'avis

---

<u>Saisine</u> :	Fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Référence légale</u> :	Article 39, al. 5, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Date de réception du dossier</u> :	18 mai 2018
<u>Échéance du délai de remise d'avis</u> :	16 juillet 2018
<u>Autorité compétente</u> :	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 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur les demandes de permis d'implantation commerciale 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 concluent ensuite par une évaluation globale ;

Vu la demande d'avis relative à une demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail dans un ensemble commercial existant transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 18 mai 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 20 juin 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Tournai y a été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que le projet vise en premier lieu à regrouper deux ensembles commerciaux (SCN de 4.900 m<sup>2</sup> et de 2.623 m<sup>2</sup>) très proches en un ensemble unique ; que la SCN de l'ensemble ainsi reconnu sera de 7.523 m<sup>2</sup> ; que, en second lieu, la demande consiste à implanter un magasin de fauteuils et de canapés dans une cellule vide qui était auparavant occupée par un magasin de bazar (Foir'Fouille) ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Tournai au SRDC lequel met en évidence ses forces et ses faiblesses:

Forces	Faiblesses
Dynamique globale élevée se marquant par des taux de vacance particulièrement faibles	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 touristiques et de proximité
	Principaux équipements commerciaux (Froyennes et Les Bastions) accessibles presque uniquement en voiture

Considérant que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour l'agglomération de Tournai :

« 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.
- Pas de nouveaux nodules de soutien nécessaire »

Considérant que le projet se situe dans le nodule commercial de Froyennes qui est classé comme nodule de soutien d'agglomération au SRDC ; que le SRDC établit une description ainsi que les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transport en commun moyenne, caractérisée par une dynamique forte (pas ou peu de cellule vide et part de grandes enseignes élevée). Le plus souvent soutien du centre principal d'agglomération	<p>Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération</p> <p>Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations</p> <p>Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun</p> <p>Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations</p>

Considérant que le projet prévoit le remplacement d'une offre d'achats relevant du semi-courant léger par du semi-courant lourd ; que le projet se situe dans le bassin de consommation de Tournai pour les achats semi-courants lourds (suroffre) ;

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 ; 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 consiste à regrouper deux ensembles commerciaux très proches en une seule entité. Cela n'aura aucun impact, selon l'Observatoire du commerce, en termes commerciaux. Il s'agit en outre d'implanter du semi-courant lourd à la place de semi-courant léger dans une cellule vide. Selon l'Observatoire, cela permettra de réaffecter une cellule vide et de développer une offre d'achat pertinente dans un nodule périphérique.

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

Il ressort de l'audition et du dossier administratif que Poltronesofa est une enseigne italienne qui vend des canapés et des fauteuils. Ladite enseigne est active en Italie et possède quelques magasins en France notamment. La demande vise une première implantation de l'enseigne en Belgique. L'Observatoire conclut que le projet vise à l'implantation d'un nouveau prestataire de service qui permettra de développer une offre plus variée.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Le projet s'insère dans un ensemble commercial existant. La cellule concernée par le projet est actuellement vide. Le site se situe dans un nodule commercial périphérique propice au développement d'une offre en semi-courant lourd. Le projet opère un glissement entre une offre d'achat en semi-courant léger vers une offre en semi-courant lourd de l'ordre de 738 m<sup>2</sup> de SCN. Selon l'Observatoire, ce glissement ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité, les courants d'achats étant équilibrés à l'échelle de l'ensemble commercial (3.823 m<sup>2</sup> en achats semi-courants légers et 3.700 m<sup>2</sup> en semi-courant lourd).

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que le projet rencontre 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'insère dans nodule commercial périphérique ainsi que dans un ensemble commercial dont les alentours sont dédiés très majoritairement à une fonction commerciale. Il prend par ailleurs place dans une cellule qui était dévolue à du commerce. L'Observatoire conclut que le projet n'induit pas de changement en termes de fonctions.

L'Observatoire rappelle en outre que le commerce se structure en trois polarités à Tournai : le centre-ville de Tournai, le nodule de Froyennes et le complexe commercial « Les Bastions ». Le magasin projeté, qui propose des articles encombrants, a besoin d'une surface importante afin de pouvoir exposer les produits. Les cellules que l'on rencontre en centre-ville ne répondent pas à cette exigence. Par ailleurs, « Les Bastions » constitue un nodule spécialisé en équipement semi-courant léger. Ainsi, l'implantation du magasin Poltronesofa, dans un nodule dans lequel il convient de limiter l'équipement léger et de développer prioritairement du semi-courant lourd, est logique.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce critère est respecté.

- L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le projet est situé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur et est donc conforme au prescrit de l'article D.II.29 du CoDT. L'Observatoire indique que l'implantation du magasin dans un nodule périphérique, compte tenu de l'assortiment proposé, ne risque pas de porter préjudice au

centre-ville. Par ailleurs, il estime que le projet rencontre les recommandations que le SRDC effectue pour l'agglomération de Tournai ainsi que pour les nodules de soutien d'agglomération. Enfin, le projet permet d'occuper une cellule vide et ainsi, d'éviter un chômage locatif.

L'Observatoire du commerce conclut que ce sous critère est rencontré.

### 3. La politique sociale

#### - La densité d'emploi

Il ressort du dossier de demande de permis d'implantation commerciale que l'ensemble commercial, après regroupement, emploie 58 personnes. L'arrivée de Poltronesofa au sein de l'ensemble commercial permettra de créer 5 nouveaux emplois dont 3 exercés à temps plein et 2 à temps partiel, ce qui permettra de compenser la perte d'emploi résultant de l'arrêt des activités de la Foir'Fouille.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

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

Il ressort du dossier administratif que les emplois seront créés sous l'égide de la commission paritaire 201 et dans le respect des conventions collectives du secteur.

Le projet ne compromet pas, selon l'Observatoire du commerce, ce sous-critère.

### 4. La contribution à une mobilité durable

#### - La mobilité durable

Le projet se situe dans un nodule périphérique qui est aisément accessible en voiture car proche d'un nœud structurant (nœud routier permettant l'accès à la E42 notamment). Par ailleurs, la N50 dessert l'ensemble commercial dans lequel s'implante le projet. Cette nationale constitue un axe de pénétration vers le centre de Tournai. L'Observatoire relève également plusieurs accès (entrées et sorties) existants aux abords de l'ensemble commercial (cf. 62 du dossier de demande de permis). Enfin, l'ensemble commercial concerné propose un parking commun de 206 places, ce qui est suffisant par rapport à l'activité proposée. Ainsi l'accessibilité automobile au magasin est assurée. Au vu de ces éléments (localisation périphérique et configuration de l'ensemble commercial), l'Observatoire est d'avis que les chalands se déplaceront vraisemblablement vers le magasin en voiture malgré le fait que le site soit desservi par les transports en commun et est accessible à pied.

Au vu des éléments établis ci-dessus, l'Observatoire du commerce conclut que le projet est sans impact par rapport à ce sous critère.

#### - L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'inscrit dans un ensemble commercial existant et vise à occuper une cellule vide. Les infrastructures nécessaires à l'accessibilité, à la circulation et au stationnement sont déjà réalisées. Il n'y aura pas de charge spécifique pour la collectivité ce qui amène l'Observatoire à conclure que le projet respecte ce sous-critère.

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

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, conclut que le projet les respecte. Il émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

### 4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité de la demande. Il a également émis une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Par conséquent, il émet un **avis favorable** en ce qui concerne le regroupement de deux ensembles commerciaux en un seul et la modification importante de la nature des activités de commerce de détail dans un ensemble commercial existant d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Tournai.



Michèle Rouhart,  
Présidente de l'Observatoire du commerce