

AVIS

*Nos réf. : OC/18/AV.311
Réf. DGO6 : DIC/TOL081/PI/AMK/2018-0111
Réf. DGO4 : F0313/57081/PIC/2018.1/PIUR
Réf. commune : Bur.5-PIC/2018/2-CDE
SH/CRI
Le 3 juillet 2018*

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Tournai

Brève description du projet

Projet : implantation de 3 magasins dans un bâtiment existant pour une SCN totale de 3.255 m²

Localisation : Avenue de Maire, 139 7500 Tournai (Province de Hainaut)

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

Situation au SRDC : agglomération de Tournai. Selon Logic, le projet se situe dans le nodule de Faubourg de Maire (nodule spécialisé en semi-courant lourd). Le projet prévoit des achats courants et semi-courants lourds. Il se situe dans le bassin de consommation de Tournai (sous offre pour les achats courants et suroffre pour les achats semi-courants lourds).

Situation au SDC : périmètre dont l'affectation nécessiterait une précision, une modification ou une dérogation au plan de secteur

Situation au SOL : périmètre dédié à la petite industrie et à l'artisanat

Demandeur : Descarimmo SCA

Contexte de l'avis

Saisine : Fonctionnaire des implantations commerciales et fonctionnaire délégué

Référence légale : Article 91, alinéa 4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Date de réception du dossier : 13 juin 2018

Échéance du délai de remise d'avis : 11 août 2018

Autorité compétente : Fonctionnaire des implantations commerciales 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 32 de cet arrêté en vertu duquel les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré doivent comporter 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 intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 13 juin 2018 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 3 juillet 2018 afin d'examiner le projet ; qu'une audition de deux représentants du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune de Tournai y a également été invitée mais qu'elle ne s'y est pas faite représenter ;

Considérant que la demande vise à implanter 3 magasins dans un bâtiment existant ce qui induit la création d'un ensemble commercial d'une SCN totale 3.255 m² ; que les commerces projetés sont les suivants :

- un magasin de cuisine (Cuisinella) pour une SCN de 400 m² ;
- un magasin de matériel sanitaire (Vanden Bergh) pour une SCN de 2.605 m². Cette surface est répartie en deux pôles à savoir 950 m² pour la partie self-service et 1.655 m² pour la partie showroom. Il s'agit d'un déplacement, ce magasin étant situé rue du Serpolet, 1 à 7522 Marquain ;
- un magasin d'alimentation (Coprosain) pour une SCN de 250 m².

Considérant que le projet prévoit des achats courants et semi-courants lourds ; qu'il se situe dans le bassin de consommation de Tournai (situation de sous offre pour les achats courants et de suroffre pour les achats semi-courants lourds selon le SRDC) ;

Considérant que la commune de Tournai est située dans l'agglomération de Tournai au SRDC ; que ce dernier met en évidence les forces et faiblesses de cette agglomération :

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, selon Logic, le projet est situé dans le nodule commercial du Faubourg de Maire lequel est classé en tant que nodule spécialisé en semi-courant lourd ; que le SRDC effectue les recommandations suivantes pour ce type de nodule :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente spécialisée dans l'équipement semi-courant lourd, composée d'un nombre restreint de grands points de vente, dotée d'une accessibilité en transport en commun médiocre à mauvaise, caractérisé par une dynamique forte (pas ou peu de cellules vides et part de grandes enseignes variable) → Le plus souvent complémentaire de l'offre existante	<p>Conserver la spécialisation en « équipement semi-courant lourd » de ce type de nodule c'est-à-dire éviter d'y développer de « l'équipement semi-courant léger »</p> <p>Favoriser une restructuration de ce type de nodule le plus souvent développé de manière anarchique en ruban le long des axes</p>

Considérant que la commune de Tournai dispose d'un schéma de développement communal et que le projet se situe dans un périmètre dont l'affectation nécessiterait une précision, une modification ou une dérogation au plan de secteur ;

Considérant que le bien est concerné par un schéma d'orientation local et que le projet est situé dans un périmètre dédié à la petite industrie et à l'artisanat ;

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 vise à implanter trois magasins dans un bâtiment existant. Il est localisé, selon Logic, dans le nodule de Faubourg de Maire qui est situé à proximité de Froyennes et en bordure du centre de Tournai.

Selon l'Observatoire, l'endroit est adapté pour l'implantation du magasin Vanden Bergh (sanitaires, chauffage). Le commerce est actuellement situé rue du Serpolet à Tournai, dans un endroit qui comprend diverses activités économiques autres que du commerce notamment. Le magasin souhaite s'étendre mais ne dispose pas toute la latitude nécessaire. Selon l'Observatoire du commerce, la nouvelle implantation de ce commerce est adéquate. En effet, une surface importante est nécessaire, ce qui n'a pas été aisé à trouver en centre ville. Il s'agit par ailleurs d'une offre d'achats que l'on trouve plutôt en dehors de ceux-ci. La zone concernée par le projet présente dans les faits une mixité des fonctions et s'inscrit dans le continuum bâti de Tournai.

Au niveau de Coprosain (coopérative d'agriculteurs), l'Observatoire comprend qu'une certaine visibilité couplée avec un prix locatif raisonnable soit nécessaire pour assurer la pérennité du commerce.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que le projet est opportun à l'endroit concerné.

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 s'inscrit dans un contexte commercial puisqu'il est, selon le formulaire Logic, implanté dans un nodule commercial. Il ressort de l'audition que ce nodule comprend des commerces divers : un Krefel, un magasin de Bricolage, un grossiste en bois, un magasin Wattiaux (peinture, décoration) ou encore un commerce de piscines et wellness. Le projet prévoit une offre différente. De plus, il présente en tant que tel une mixité commerciale grâce aux différentes enseignes qui s'implanteront sur le site (cuisiniste, magasin de sanitaire/chauffage/ventilation et traitement de l'eau, coopérative agricole).

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

- Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

Cuisinella est une enseigne qui vend des meubles de cuisines et de salles de bains et qui cherche à s'implanter en Belgique. Cette offre est complémentaire à celle de Vanden Bergh qui s'implantera dans le même ensemble commercial. La nouvelle localisation permet d'ailleurs de rapprocher le magasin de l'entité de Tournai.

Le SRDC indique une situation de suroffre en matière d'achats semi-courants lourds dans le bassin de consommation de Tournai. Il convient de faire remarquer que la cellule la plus importante en terme de SCN est prévue pour le magasin Vanden Bergh qui est déjà actif à Tournai. Le projet consiste notamment à le déménager. L'Observatoire estime donc que les commerces envisagés ne risquent pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité.

Par ailleurs, la cellule dédiée à Coprosain permet de répondre à une demande de proximité puisqu'il s'agira d'offrir des produits de qualité issus de l'agriculture locale. Le projet permet l'installation d'un nouveau prestataire de service.

L'Observatoire du commerce estime que le projet ne risque pas d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité et que, partant, ce sous-critère est respecté.

2. La protection de l'environnement urbain

- Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines

Selon Logic, le Faubourg de Maire est classé en tant que quartier urbain peu dense. Il s'agit d'un environnement qui est mixte du point de vue des fonctions. Il comprend diverses activités économiques (essentiellement du commerce de gros ou d'articles pondéreux). Le type d'achats proposé s'insère adéquatement dans ce contexte ; il est peu pertinent en centre ville, les commerces envisagés ne favorisant pas le fun shopping.

A une échelle plus large que celle du nodule Faubourg de Maire, l'Observatoire remarque la présence du nodule de Froyennes (nodule de soutien d'agglomération) qui est situé au nord du site concerné et qui en est séparé par le chemin de fer. En face du projet (partie ouest) l'habitat se développe pour atteindre le centre de Tournai.

Le projet, compte tenu de l'assortiment proposé, ne risque pas d'entraîner une rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines. L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte ce sous-critère.

- 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 industrielle au plan de secteur. La fonction de distribution n'est pas admise dans ce type de zone. En premier lieu, l'Observatoire constate, sur la base des documents qui lui ont été transmis, que le bâtiment concerné par la demande a été autorisé par permis d'urbanisme en 2016 et ce, pour un usage commercial. En second lieu, il ressort du dossier de demande permis que la commune de Tournai dispose d'un schéma de développement communal et que la parcelle concernée par le projet est située dans le périmètre d'un schéma d'orientation local. Il ressort de ces documents que la zone industrielle du Port Fluvial évoluera vers une zone mixte. Il s'agira de restructurer la zone du port fluvial en vue de la faire évoluer vers un quartier urbain mixte en vue de repenser le lien avec la ville. L'Observatoire du commerce conclut que l'implantation de commerces à l'endroit concerné ne peut être remise en cause.

L'Observatoire relève par ailleurs que, pour l'essentiel, le projet prévoit une offre d'achats semi-courants lourds. Il y a uniquement 250 m² qui seront dédiés à de l'alimentaire. Le commerce « Corposain » est très spécifique puisqu'il s'agit de donner une vitrine aux produits provenant de l'agriculture locale. La coopérative Coprosain a besoin d'être visible et de pouvoir bénéficier d'un loyer raisonnable afin de garantir que le magasin vive sur le long terme. L'Observatoire du commerce conclut que les recommandations que le SRDC effectue pour le nodule Faubourg de Maire sont respectées (conserver la spécialisation en équipement semi-courant lourd c'est-à-dire éviter d'y développer de l'équipement semi-courant léger).

Enfin, il ressort de l'audition que le bâtiment situé sur du Serpolet et actuellement occupé par Vanden Bergh, sera loué à un centre de kinésithérapie. Ainsi, l'immeuble ne sera pas laissé vide.

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

3. La politique sociale

- La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif (cf. formulaire Logic) que les commerces induiront l'exercice de 15 emplois à temps plein et de 3 temps partiel. Dans ceux-ci sont inclus ceux de Vanden Bergh dont le déplacement permet de maintenir les emplois actuels et de les accroître (2 personnes supplémentaires devraient être engagées à la suite de l'extension).

L'Observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que le projet respecte ce sous-critère.

- La qualité et la durabilité de l'emploi

Le formulaire Logic met en évidence une forte proportion d'emplois à temps plein. Le dossier est cependant très lacunaire pour ce qui concerne ce sous-critère, ce qui ne permet pas à l'Observatoire d'évaluer si le projet est en adéquation avec ce critère.

4. La contribution à une mobilité durable

- La mobilité durable

Le projet est facilement accessible en voiture car situé le long de l'Avenue de Maire (N50) qui permet de rejoindre le centre de Tournai, le site étant en bordure du noyau historique de la ville. La N50 permet également d'atteindre le réseau autoroutier (E42).

Cette zone est également connectée au centre ville grâce au ravel qui passe devant le projet. Elle est également accessible à pied et à vélo. Elle est desservie par les transports en commun.

Le site est également accessible par les modes de transports doux (bus, vélo, pied).

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

- L'accessibilité sans charge spécifique

Ainsi que cela a été indiqué ci-dessus, le projet est aisément accessible en voiture. Il peut être rejoint par les modes de transports alternatifs à la voiture (bus, pied, vélo). Le projet prévoit un parking de 50 places, ce qui semble suffisant dans la mesure où les commerces projetés n'induiront pas des flux de circulations importants compte tenu de l'assortiment proposé. Cela implique que la N50 présente une capacité suffisante pour absorber le charroi qui sera généré par les commerces projetés.

L'Observatoire conclut que ce sous-critère est respecté.

3. Évaluation globale du projet au regard des critères

L'Observatoire du commerce a effectué une analyse du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis. Il en est ressorti que le projet respecte ceux-ci. L'Observatoire du commerce émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères de délivrance du permis d'implantation commerciale.

4. Conclusion

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. 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 la création d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Tournai.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce