

AVIS n° 140

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Tournai (recours)

Avis adopté le 13/12/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Extension d'un supermarché alimentaire Aldi d'une SCN actuelle de 726 m ² pour atteindre 1.013 m ² soit une augmentation de 287 m ² .
<u>Localisation :</u>	Rue de Roubaix, 71 7520 Tournai (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Tournai. Le projet se situe dans le bassin consommation de Tournai pour ce type d'achats (sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Aldi NV Roeselare

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	21/11/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	25/12/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 101, §4, du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Commission de recours sur les implantations commerciales

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.19.140.AV SH/cr
<u>CRIC :</u>	/

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 les articles 21 et 42, §4, de cet arrêté en vertu desquels les avis de l'Observatoire du commerce émis sur des demandes de permis intégré faisant l'objet d'un recours doivent comporter un examen au regard de l'opportunité du projet, 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 l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² transmise au secrétariat de l'Observatoire du commerce et réceptionnée par ce dernier le 21 novembre 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 décembre 2019 afin d'examiner le projet ; que ce dernier est en tout point identique à celui précédemment examiné et que le dossier ne comprend pas d'éléments significatifs nouveaux ; que, dans ce contexte, l'Observatoire estime être suffisamment éclairé ; qu'aucune audition n'a donc été organisée dans le cadre du recours ;

Considérant que le projet vise à étendre la SCN d'un supermarché existant (enseigne Aldi) ; que le magasin présente une SCN actuelle de 756 m² ; qu'il s'agit, au travers de la demande, d'atteindre 1.013 m², soit une augmentation de 287 m² de SCN ;

Considérant que des achats de type courant sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, le projet se situe dans le bassin de consommation de Tournai et que le SRDC y indique une situation de sous offre ;

Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Tournai ; que le SRDC met en évidence les forces et faiblesses de celle-ci :

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 ne se situe pas dans un nodule commercial ;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur ;

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 ; sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours sur les implantations commerciales, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

Avis de l'Observatoire du commerce

Le projet vise à étendre un supermarché Aldi existant. Ce dernier dispose d'une surface commerciale nette de 726 m². Il s'agit de réaliser un agrandissement afin d'atteindre une SCN de 1.013 m² soit une augmentation de 287 m².

Il ressort du dossier administratif que la commune de Tournai a refusé le permis sollicité. Le motif de refus repose sur l'avis défavorable du fonctionnaire délégué lequel s'appuie sur la position défavorable de la DAS. Le demandeur a introduit un recours à l'encontre de cette décision.

D'un point de vue commercial, le projet est en tout point identique à celui qui a été examiné lors de l'instruction de la demande en première instance. L'Observatoire du commerce avait remis un avis favorable lors de l'examen de la première demande concernant ce projet le 27 août 2019 (OC.19.96.AV). Dans la mesure où ce dernier est exactement le même sur le plan commercial, l'Observatoire ne voit pas en quoi il saurait émettre un avis différent de celui remis sur la première demande. Il constate en outre que le volet commercial de la demande n'a pas été remis en cause dans le refus contesté.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce réitère l'**avis favorable** précédemment émis et qui est repris en annexe.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce

Annexe : Avis du 27 août 2019 relatif à à une demande de permis intégré pour l'extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Tournai (OC.19.96.AV)

1. Examen au regard de l'opportunité générale

Le projet vise à étendre un supermarché Aldi existant. Ce dernier dispose d'une surface commerciale nette de 726 m². Il s'agit de réaliser un agrandissement afin d'atteindre une SCN de 1.013 m² soit une augmentation de 287 m².

L'Observatoire constate que l'extension sollicitée est d'ampleur tout à fait raisonnable. Il ressort du dossier administratif que le projet d'agrandissement a pour but d'augmenter la valeur du panier moyen de la clientèle grâce à un assortiment plus profond et plus large et un magasin confortable. L'Observatoire du commerce fait remarquer que la commune de Tournai est la plus importante en termes de superficie en Wallonie. Le maintien et le renforcement d'une alimentaire de proximité dans un noyau bâti polarisant (à 450 m du centre de Templeuve et 10 km du centre de Tournai) est tout à fait pertinente. L'Observatoire du commerce est par conséquent favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

2. ÉVALUATION DES CRITERES ETABLIS PAR L'ARTICLE 44 DU DECRET DU 5 FEVRIER 2015 RELATIF AUX IMPLANTATIONS COMMERCIALES

2.1. La protection du consommateur

2.1.1. Favoriser la mixité commerciale

Le projet vise à accroître la SCN d'un supermarché alimentaire de manière raisonnable. L'idée consiste à améliorer qualitativement le magasin ainsi qu'à obtenir un assortiment plus large et plus profond. Cette légère augmentation sera sans impact au niveau de la mixité commerciale.

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

2.1.2. Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité

A nouveau, le magasin (et, par conséquent, l'offre alimentaire) est existant. Le projet consiste en une extension de taille raisonnable en vue d'améliorer l'offre actuelle. Il ne s'agit donc pas d'augmenter de manière significative la zone de chalandise. Une augmentation de fréquentation de 10 % est projetée.

L'Observatoire du commerce considère que, vu la surface supplémentaire demandée, l'impact de ce projet sur l'appareil commercial tant du bassin de consommation (lequel présente par ailleurs une situation de sous offre pour les achats courants) que de la commune, sera négligeable voire nul.

De surcroît, l'Observatoire met en évidence la surface importante de la commune de Tournai. Il convient de procurer une offre alimentaire de proximité aux habitants des villages présents sur le territoire tournaisien (dont Templeuve) afin d'éviter que les consommateurs n'effectuent des déplacements trop importants pour satisfaire leurs besoins alimentaires.

L'Observatoire conclut que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement. Ce sous-critère est respecté.

2.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet se situe en bordure du tissu bâti de Templeuve et à proximité de bâtiments résidentiels. Il y a une école en face du projet. L'Observatoire rappelle que la fonction commerciale est existante à l'endroit concerné. Ce dernier présente en outre des fonctions urbaines traditionnelles (résidence, école, etc.) auxquelles s'ajoute adéquatement le supermarché. Enfin, l'ampleur du projet (augmentation de 287 m² de SCN) n'est pas de nature à créer une fonction commerciale disproportionnée à cet endroit. L'Observatoire du commerce conclut que le projet ne modifiera pas l'équilibre des fonctions présentes à l'endroit concerné. Ce sous-critère est rencontré.

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

Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur. De par la faible ampleur de l'extension de l'activité de distribution demandée, l'Observatoire ne peut que constater que cette dernière n'est pas de nature à mettre en péril la destination principale de la zone. Le supermarché propose une offre de proximité pour les habitants de Templeuve et alentours. Il est localisé adéquatement en bordure du noyau bâti. En conclusion, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que, suite à l'extension du supermarché, le nombre de personnes employées dans le complexe commercial s'élèvera à 18 dont 8 seront employées à temps plein et 10 à temps partiel. Le projet engendre 2 emplois supplémentaires. La commission paritaire applicable est la 202 (commerce de détail alimentaire).

L'Observatoire du commerce constate qu'il y a création d'emplois mais également que le projet permet le maintien des emplois existants. Il considère que ce sous-critère est rencontré.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Par rapport à ce sous-critère, le dossier administratif mentionne une clause type qui n'est pas appliquée au cas d'espèce. L'Observatoire du commerce estime ne pas disposer des informations suffisantes pour se prononcer en connaissance de cause sur la compatibilité du projet avec ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet se localise le long de la rue de Roubaix qui constitue un axe de pénétration vers le cœur de l'entité de Templeuve. Le magasin se situe dans un contexte urbanisé et proche d'habitations. Il est

accessible en bus quoi que la fréquence de passage soit relativement faible (1 bus par heure en semaine). L'Observatoire du commerce estime, essentiellement au vu de la localisation du projet, que ce sous-critère est respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le magasin bénéficie d'un parking de 66 places. Les entrées et sorties se feront via la rue de Roubaix qui est un axe commercial à vitesse modérée (zone 30 – 50). Quoi qu'il en soit le projet concerne une extension d'un magasin existant qui dispose des infrastructures nécessaires à son accessibilité. L'extension de faible ampleur sollicitée implique un surcroît de trafic négligeable, l'idée étant d'améliorer la valeur du panier moyen de la clientèle. Un accroissement de 10 % de celle-ci est attendu (3.500 clients par semaine). Les infrastructures en place sont suffisantes pour absorber ce surcroît.

L'Observatoire conclut au vu de ces éléments que le projet respecte ce sous-critère.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé le projet au regard des critères établis par la réglementation, conclut que ledit projet les respecte. Il émet dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive de celui-ci au regard des critères imposés par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales. Il émet donc un **avis favorable** pour l'extension d'un magasin d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Tournai.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce