

AVIS n° 45

Avis relatif à une demande de permis intégré pour la démolition et reconstruction avec extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Tournai

Avis adopté le 06/05/2019

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Démolition-reconstruction avec augmentation de la SCN d'un supermarché Colruyt. La SCN actuelle est de 1.257 m ² . La SCN projetée est de 1.825 m ² . Il s'agit aussi d'augmenter les réserves, les espaces de préparation et de repos (de 493 m ² vers 1.267 m ²)
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Renaix, 113 7500 Tournai (Province de Hainaut)
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'habitat
<u>Situation au SDC :</u>	Quartier résidentiel dense de 1 ^{ère} couronne
<u>Situation au SRDC :</u>	Agglomération de Tournai. Le projet se situe dans le bassin de consommation de Tournai et prévoit des achats courants (sous offre).
<u>Demandeur :</u>	Colim SCRL

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire délégué, fonctionnaire technique et fonctionnaire des implantations commerciales
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	9/04/2019
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	08/05/2019
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Collège communal de Tournai

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos références :</u>	OC.19.45.AV SH/cri
<u>DGO6 :</u>	DIC/TOI081/PI/2018-0242
<u>DGO4 :</u>	F0313/57081/PIC/2018.5/PIUR
<u>Commune :</u>	DAU/ERP/002/2019

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 démolition-reconstruction avec 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 9 avril 2019 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 24 avril 2019 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 la demande, pour ce qui a trait au volet commercial, vise l'extension de la SCN d'un magasin alimentaire ;

Considérant que Tournai constitue une agglomération au SRDC, lequel 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 reprend également des recommandations détaillées 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 des achats de type courants sont envisagés dans le cadre de la demande ; que, pour ce type d'achats, la commune de Tournai fait partie du bassin de consommation de Tournai (situation de sous offre selon le SRDC) ;

Considérant que la commune de Tournai dispose d'un document stratégique concernant son développement commercial ;

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

Considérant que le projet est concerné par un schéma de développement communal ; qu'il s'y localise en quartier résidentiel dense de 1^{ère} couronne ;

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 Direction des implantations commerciales ainsi que de celles résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

La demande vise à démolir un magasin Colruyt vieillissant afin d'édifier une nouvelle construction, plus moderne, et permettant d'étendre la SCN du magasin (augmentation de 568 m² de SCN) ainsi que la capacité du parking.

Il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que le commerce n'est plus en adéquation avec les besoins des consommateurs et ceux de la chaîne Colruyt. Dans la mesure où il s'agit d'étendre une offre commerciale existante, l'Observatoire du commerce estime que l'impact du projet sur l'appareil commercial de Tournai sera peu important. Par ailleurs, les travaux permettront d'augmenter les surfaces de réserves, de préparation et de repos de manière non négligeable (accroissement de 774 m²), ce qui bénéficiera au personnel. Enfin, l'Observatoire du commerce constate des améliorations en termes d'accessibilité et de nuisance (quai de déchargement couvert, augmentation de la capacité de parking).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce est 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

S'agissant d'une extension raisonnable d'un supermarché existant, le projet conforte la mixité commerciale en présence. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

Le magasin concerné par la demande se localise en bordure du centre de Tournai (partie nord-est) et couvre une zone de chalandise qui se développe vers le nord-est de la commune. En outre, il ressort du dossier administratif que tous les grands acteurs de la grande distribution alimentaire sont présents à Tournai compte tenu de sa démographie et de son attractivité. Ils le sont notamment dans le nodule de Froyennes ou des Bastions. Le magasin Colruyt concerné par la demande fonctionne de manière autonome ; il n'est pas localisé dans un nodule commercial. Il ressort de l'audition que ce commerce propose une offre de proximité puisqu'il n'y a pas d'autre offre alimentaire dans la zone. Ainsi, l'Observatoire du commerce estime que 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 localise le long d'une chaussée importante et dans un environnement plus large qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que quelques équipements et services (gare, maison de repos, école, etc.). Il vise en outre à augmenter la SCN d'un magasin existant. La fonction commerciale est donc présente et elle sera légèrement renforcée dans le cadre du projet. Ainsi le projet n'entraîne aucune modification significative en termes de fonction. En d'autres termes, il n'y aura pas d'impact en termes d'équilibre entre les fonctions urbaines.

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

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

S'agissant de l'extension d'un magasin existant dans un tissu bâti, l'Observatoire du commerce estime que le projet n'est pas de nature à miter le territoire. Il s'agit également de démolir un bâtiment vieillissant et d'en reconstruire un nouveau beaucoup plus moderne et plus intégré dans son environnement. Le projet permet donc de prévenir la création d'une friche. En outre, la demande permet d'améliorer l'intégration du magasin à son voisinage. Une zone de manœuvre pour les camions sera aménagée et un quai de déchargement couvert est envisagé (à l'heure actuelle, il n'y a pas d'infrastructures permettant des livraisons optimales). La capacité du parking sera également augmentée de manière significative (138 places au lieu des 87 actuelles) ce qui contribuera à résorber le parking sauvage.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Le demandeur indique dans sa demande qu'il y aura une création nette de 7 emplois, tous à temps plein. Actuellement, 30 emplois à temps plein et 13 à temps partiel sont exercés sur le site. Dans la mesure où il y a création nette d'emplois en temps plein dans le cadre d'une extension, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire se réjouit de ce que le projet entraîne la création de 7 emplois, tous à temps plein. Parallèlement à cela, il remarque la forte proportion de temps plein actuellement exercés sur le site (cf. supra).

Parallèlement à cela, il ressort des réponses aux recommandations effectuées dans l'étude d'incidences sur l'environnement que, durant les travaux, les travailleurs iront renforcer les magasins présents à proximité ou iront travailler dans un magasin temporaire en attendant l'ouverture du nouvel établissement. Par ailleurs, les locaux à destination du personnel (réserves, espaces de préparation, espace de repos) seront nettement améliorés.

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

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est localisé dans une zone urbanisée comportant essentiellement de l'habitat. Il est situé en bordure du cœur historique de Tournai et le long d'un axe de pénétration (N529 – Chaussée de Renaix) qui permet de le rejoindre ainsi que le réseau autoroutier. Il ressort du dossier administratif que le projet est desservi par les transports en commun (plusieurs lignes). La chaussée est également pourvue de pistes cyclables et de trottoirs qui permettent un accès au magasin en mode de transport doux. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Il s'agit d'une extension. Les infrastructures nécessaires à l'accessibilité du site sont existantes et suffisantes pour rejoindre le supermarché sans intervention. Il convient de préciser que la capacité de parking sera augmentée afin d'éviter le parking sauvage. L'accès à celui-ci a été adapté. En conclusion, l'Observatoire estime que le magasin sera accessible sans charge spécifique et conclut que ce sous-critère est respecté.

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

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 émet par conséquent une évaluation globale positive du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales.

4. CONCLUSION

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne la démolition-reconstruction avec extension de la SCN d'un supermarché. 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 démolition-reconstruction avec extension d'un commerce alimentaire d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Tournai.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce