

AVIS n° 37

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'un commerce « Carrefour Market » d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Tournai

Avis adopté le 4/06/2020

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Modification de la nature de l'activité commerciale d'une cellule au sein d'un ensemble commercial de 10.537 m ² nets : arrivée de Carrefour Market sur 917 m ² nets à la place de Troc (1.100 m ² nets).
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Bruxelles 378 à Tournai
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet se localise dans le bassin de consommation de Tournai pour les achats courants (situation de sous offre). Il est repris dans un nodule de soutien d'agglomération au SRDC.
<u>Demandeur :</u>	Carrefour Market Groupe Mestdagh

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	FIC - FD
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	25/03/2020
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	28/06/2020
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	FIC - FD

REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.20.37.AV JH/crj
<u>DGO6 :</u>	DIC/TOI081/2020-0019
<u>DGO4 :</u>	2098098&F0313/57081/PIC/2020.2/PIUR
<u>Commune :</u>	Bur.5 – PIC/2020/1 -DG

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 1er 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 modification importante de la nature commerciale 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 25 mars 2020 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 2 du 18 mars 2020 relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 20 du 18 avril 2020 prorogeant les délais prévus par l'arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n°2 relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation wallonnes ou adoptés en vertu de celle-ci ainsi que ceux fixés dans les lois et arrêtés royaux relevant des compétences de la Région wallonne en vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 ; que cet arrêté a prolongé la période de suspension de l'ensemble des délais de rigueur et de recours prévus dans la réglementation wallonne jusqu'au 30 avril 2020 inclus ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 27 mai 2020 afin d'examiner le projet ; qu'une audition d'un représentant du demandeur a eu lieu ce même jour ; que la commune y a également été invitée mais s'est excusée de sa non représentation à ladite audition ;

Considérant que le projet consiste en la modification importante de la nature de l'activité d'une cellule au sein d'un ensemble commercial de 10.537 m² nets ; que le projet vise l'implantation de Carrefour Market en lieu et place de Troc ayant fermé ; que cette implantation s'effectue sur 917 m² nets ;

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 ; que ce bassin de consommation est en situation de sous offre pour les achats courants ;

Considérant que le formulaire Logic précise que le projet se localise au sein d'un nodule commercial de soutien d'agglomération ;

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 sur les éléments résultant de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise l'implantation d'un commerce Carrefour Market sur 917 m² nets en lieu et place de l'enseigne Troc ayant fermé ses portes au sein d'un ensemble commercial de 10.537 m² nets.

L'Observatoire du commerce estime que le projet respecte les recommandations du SRDC et qu'il s'inscrit adéquatement dans les projets locaux de développement de Tournai.

L'Observatoire du commerce regrette néanmoins la politique sociale menée par Carrefour Market conduisant à une disproportion entre le nombre d'emplois à temps partiel et à temps plein.

Toutefois, l'Observatoire du commerce est, au vu de l'ensemble des éléments, 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 l'implantation d'un commerce Carrefour Market sur 917 m² nets en lieu et place de l'enseigne Troc ayant fermé ses portes au sein d'un ensemble commercial de 10.537 m² nets.

L'Observatoire du commerce estime que le projet a peu d'impact en termes de mixité commerciale à l'échelle de la commune de Tournai. Il permettra d'améliorer quelque peu la mixité commerciale de l'ensemble commercial et du nodule commercial dans lequel il s'implante.

Au final, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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

Il ressort du SRDC que le bassin de consommation de Tournai est en situation de sous offre pour les achats courants. L'Observatoire du commerce estime que le projet vient renforcer l'offre actuelle en achats alimentaires à Tournai.

En conclusion, l'Observatoire du commerce considère que ce sous-critère est rencontré.

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 s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ce qui est conforme à la législation en vigueur.

Le projet s'implante dans un ensemble commercial programmé comme tel et ne vient pas créer une nouvelle polarité commerciale. Ce complexe commercial est connu et reconnu de l'ensemble des clients de sa zone de chalandise.

Dans ce cadre, l'Observatoire estime que le projet est cohérent par rapport aux différentes fonctions urbaines de Tournai. Ce sous-critère est donc 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 localise au sein d'un nodule commercial alimentaire reconnu par le SRDC. Par ailleurs, le projet se localise au sein d'une zone d'activité économique mixte d'après le schéma de développement communal de Tournai. Il respecte donc les orientations locales telles que souhaitées par les autorités communales.

L'Observatoire du commerce apprécie que le projet vienne combler une cellule vide.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce n'a pas d'objection particulière à formuler par rapport à ce sous-critère. Le projet respecte ce dernier.

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Il ressort du dossier et de l'audition du représentant du demandeur que la proportion d'emplois à temps partiel chez Carrefour Market est disproportionnée. Ainsi, le magasin emploiera 10 personnes à temps partiel et 5 à temps plein.

L'Observatoire du commerce considère que le taux d'emplois à temps partiel est trop important.

Ce sous-critère n'est pas rencontré.

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarques particulières concernant ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet étant situé à proximité d'activités économiques, d'activités commerciales et de zones résidentielles, ce dernier a bien pour vocation de répondre à des besoins locaux et favorise la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat présentes aux alentours du site.

Le site est accessible à pied et à vélo en raison des trottoirs et pistes cyclables présents le long de la Chaussée de Bruxelles. Divers passages pour piétons sont présents en bordure du rond-point situé à l'est et desservant l'entrée du site. De plus, l'ensemble commercial est adjacent à une zone d'habitat, ce qui favorise donc bien l'accès piéton local au site.

Le site est accessible en bus depuis l'arrêt « Tournai Red Star » situé à 100 mètres du projet et desservi par la ligne 8, 12 fois par jour dans chaque sens de circulation. La localisation du projet lui permet donc d'être accessible via les modes de transports doux et les transports en commun.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le site du projet est très facilement accessible en voiture. Il est situé à proximité immédiate d'un accès à l'autoroute E42 et du centre-ville de Tournai. L'accès au site du projet est particulièrement sécurisé via un rond-point et le parking est suffisamment dimensionné pour éviter tout report en voirie.

Au final, le projet rencontre 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 législation relative aux implantations commerciales, émet une position favorable et dès lors une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

Il estime cependant que le critère relatif à la politique sociale n'est pas rencontré et invite Carrefour Market à repenser son modèle social.

4. CONCLUSION

Favorable quant à l'opportunité du projet et au vu des différentes remarques émises ci-dessus, l'Observatoire du commerce émet un **avis favorable** sur la modification importante de la nature commerciale d'un ensemble commercial à Tournai.



Michèle Rouhart,
Présidente de l'Observatoire du commerce