

AVIS n° 126

Demande de permis intégré pour le déménagement
avec extension d'une surface commerciale nette
inférieure à 2.500 m² à Tournai

Avis adopté le 12 août 2021

BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Déménagement et extension d'un supermarché Lidl. Le magasin est déplacé de 500 mètres tout en restant sur la même artère, la surface commerciale nette passerait de 450 m ² à 1.468 m ² .
<u>Localisation :</u>	Chaussée de Bruxelles, 45 à Tournai. (Province de Hainaut).
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte.
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'activité économique mixte.
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet est repris dans l'agglomération de Tournai, il se situe dans le bassin d'achat de Tournai pour les trois courants d'achats. Les achats courants sont en situation de sous-offre, les achats semi-courants légers sont en situation d'équilibre et les achats semi-courants lourds en situation de suroffre. Selon Logic, le projet est localisé dans le nodule commercial de Tournai – Chaussée de Bruxelles répertorié comme nodule de soutien d'agglomération.
<u>Demandeur :</u>	Lidl Belgium GmhbH&Co KG

CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales, Fonctionnaire technique et Fonctionnaire délégué.
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	23/07/2021
<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.21.126.AV ChT/cr
<u>Réf. SPW économie :</u>	DIC/TOI081/2021-0114
<u>Réf. SPW territoire :</u>	2163476&F0313/57081/PIC/2021.3/PIUR
<u>Réf. SPW environnement :</u>	10003854/PW.CV

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 le déplacement et l'agrandissement d'une surface commerciale nette globale passant de 450 m² à 1.468 m² et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 23 juillet 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 4 août 2021 afin d'examiner le projet ; que l'auteur de projet ainsi qu'une représentante de la société demanderesse étaient présents à l'audition organisée ce même jour ; que la ville de Tournai n'était pas représentée à l'audition.

Considérant que selon le schéma régional de développement commercial, le projet est repris dans l'agglomération de Tournai ; que ce même document décrit cette agglomération de la manière suivante :

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 schéma régional de développement commercial 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 selon le schéma régional de développement commercial, le projet se situe également dans le bassin d'achat de Tournai pour les trois courants d'achats ; que les achats courants sont en situation de sous-offre, les achats semi-courants légers en situation d'équilibre et les achats semi-courants lourds sont en situation de suroffre; que selon Logic, le projet est également localisé

dans le nodule commercial de Tournai - Chaussée de Bruxelles, répertorié comme nodule de soutien d'agglomération ;

Considérant que le schéma régional de développement commercial effectue les recommandations générales suivantes pour ce type de nodule (p. 86) :

Description	Recommandations
Zone commerciale récente généraliste, localisée en milieu urbain dense, dotée d'une accessibilité en transports 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>Limitier 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 se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur ;

Considérant que le projet se situe dans une zone d'activité économique mixte au Schéma de Développement Communal ; que ce document précise que la fonction commerciale comprend les activités de distribution ;

Considérant que l'Observatoire du commerce se positionne sur l'opportunité du projet au regard de ses compétences ; qu'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 et des éléments apportés lors de l'audition, **l'Observatoire du commerce émet l'avis suivant :**

1. EXAMEN AU REGARD DE L'OPPORTUNITE GENERALE

Le projet vise l'agrandissement d'un Lidl afin de correspondre aux standards du concept de la marque. L'agrandissement projeté nécessite une relocalisation. Cette dernière rapproche l'enseigne du centre de Tournai ce qui améliore son accessibilité par les modes de déplacement durables. Par ailleurs, l'Observatoire du commerce s'interroge sur l'actualisation des données du schéma régional de développement commercial concernant le bassin alimentaire de Tournai. En effet, le document fixe le bassin alimentaire de Tournai en situation de sous-offre. Ces données datent de 2014 et leur mise à jour établirait plus que probablement une situation sensiblement différente. Cependant l'Observatoire considère que le projet complète l'offre existante sans générer une situation commerciale extrême de suroffre. L'Observatoire estime également que le critère relatif à la politique sociale n'est pas rencontré au vu du nombre d'emplois à temps partiel prévus par rapport au nombre d'emplois à temps plein (21 pour 4) ce qui lui semble totalement disproportionné.

L'Observatoire du commerce est néanmoins favorable par rapport à 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

Ce sous-critère vise à favoriser une mixité d'offre via un libre accès au marché et ce, dans l'intérêt des consommateurs. L'enseigne s'implante à proximité d'un Colruyt et non loin d'un Aldi. Le projet complète la diversité de l'offre existante.

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

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

Ce sous-critère vise à éviter les situations commerciales extrêmes de sur ou sous-offre commerciale qui risquent d'entraîner une rupture d'approvisionnement de proximité pour le consommateur. Le schéma régional de développement commercial renseigne le bassin de consommation des achats alimentaires de Tournai en situation de sous-offre, cette situation est établie sur la base de données de 2014 dont la mise à jour révélerait plus que probablement des différences sensibles. Cependant au regard de l'ensemble des surfaces alimentaires présentes sur le territoire communal croisé avec le nombre d'habitants de Tournai et de la zone de chalandise, le projet ne saurait être de nature à générer une situation extrême de suroffre.

L'Observatoire du commerce conclut 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 est situé le long de la chaussée de Bruxelles, dans l'agglomération urbaine de la commune de Tournai. La chaussée de Bruxelles représente une artère urbaine avec une fonction mixte de résidences et de commerces. L'Observatoire estime qu'au regard de la superficie commerciale raisonnable projetée, le projet participe à la mixité des fonctions sans générer de déséquilibre entre ces dernières.

L'Observatoire du commerce conclut 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

L'enseigne s'implante en zone d'activité économique mixte au plan de secteur et au schéma de développement communal. Le projet ne contrarie pas l'affectation de ces zones. Il s'implante sur un terrain non bâti à front de la chaussée de Bruxelles, lequel est occupé par un parking et un entreposage à l'air libre. Cette affectation n'est pas favorable au développement qualitatif d'espaces de vie à

proximité du centre. Le projet permettrait une urbanisation plus cohérente de cet espace tout en rapprochant une enseigne existante du centre-ville, lui offrant notamment par-là, une meilleure accessibilité par les modes doux.

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

2.3. La politique sociale

2.3.1. La densité d'emploi

Lidl emploie actuellement 2 personnes à temps plein et 14 personnes à temps partiel. Le projet permettrait l'engagement de 2 personnes à temps plein supplémentaires et de 7 personnes à temps partiel supplémentaires. L'Observatoire estime que la proportion d'emplois à temps partiel est beaucoup trop importante par rapport aux emplois à temps plein.

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

2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier administratif précise que l'agrandissement permettra une rationalisation du Lidl, dans le but notamment d'améliorer les conditions de travail du personnel.

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque à formuler quant à ce sous-critère.

2.4. La contribution à une mobilité durable

2.4.1. La mobilité durable

Le projet est implanté le long d'une artère permettant de rejoindre le centre de Tournai. Au niveau du projet, la chaussée de Bruxelles se compose d'une bande de circulation pour chaque sens, avec en plus une bande centrale de manœuvre. Elle draine un important trafic de transit. L'accessibilité pour les modes doux est assurée par la présence de trottoirs et de pistes cyclables de bonne qualité. Une traversée piétonne est présente sur la chaussée de Bruxelles à hauteur du projet.

L'enseigne sera également accessible en transport en commun par la présence d'un arrêt de bus TEC à hauteur du projet.

De manière générale, le rapprochement de l'enseigne du centre-ville favorise la mobilité douce par une plus grande proximité de l'habitat et des services.

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

2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet ne nécessite pas d'aménagement spécifique. Il s'implante le long d'une artère importante et prévoit suffisamment d'emplacements de parking.

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

3. ÉVALUATION GLOBALE DU PROJET AU REGARD DES CRITERES

L'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation conclut que les critères de délivrance du permis d'implantation commerciale sont respectés à l'exception du critère relatif à la densité d'emploi qui n'est pas respecté. Il émet cependant une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

4. CONCLUSION

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'abstient dans le cadre de la délibération.

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet. Il a émis une évaluation globale positive du projet 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** sur la demande de permis d'implantation commerciale pour le déménagement avec extension d'une surface commerciale nette inférieure à 2.500 m² à Tournai.



Bernadette Mérenne
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce.