

## AVIS n° 38

---

Avis relatif à une demande de permis intégré pour l'implantation d'une cellule au sein d'un ensemble commercial d'une superficie nette inférieure à 2500 m<sup>2</sup> à Tournai

Avis adopté le 5 mars 2021

## BREVE DESCRIPTION DU PROJET

<u>Projet :</u>	Implantation de l'enseigne Electro Dépôt en lieu et place d'Orchestra au sein d'un complexe commercial composé de deux cellules à savoir Brantano (qui vient de tomber en faillite) et la présente demande. Il s'agit d'un permis intégré car le projet prévoit un rhabillage des façades, le déplacement de l'entrée et la réalisation d'un nouveau quai de livraison dans le volet urbanisme.
<u>Localisation :</u>	Rue des Roselières, 4 – 7503 Froyennes (Province de Hainaut).
<u>Situation au plan de secteur :</u>	Zone d'activité économique mixte.
<u>Situation au SDC :</u>	Zone d'activité commerciale et de grande distribution.
<u>Situation au SRDC :</u>	Le projet est repris dans l'agglomération de Tournai et 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. Le projet est localisé dans le nodule commercial de Froyennes répertorié comme nodule de soutien d'agglomération.
<u>Demandeur :</u>	Electro Dépôt Belgium SA

## CONTEXTE DE L'AVIS

<u>Saisine :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et le Fonctionnaire délégué
<u>Date de réception de la demande d'avis :</u>	12/02/2021
<u>Échéance du délai de remise d'avis :</u>	13/03/2021
<u>Référence légale :</u>	Article 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
<u>Autorité compétente :</u>	Fonctionnaire des implantations commerciales et le Fonctionnaire délégué

## REFERENCES ADMINISTRATIVES

<u>Nos Références :</u>	OC.21.37.AV ChT/crI
<u>Réf. SPW économie :</u>	DIC/TOL081/2020-0157
<u>Réf. SPW Territoire :</u>	Fo313/57081/PIC/2020.5/PIUR

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 l'implantation d'une cellule au sein d'un ensemble commercial existant d'une superficie nette inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> et réceptionnée par l'Observatoire du commerce le 12 février 2021 ;

Considérant que l'Observatoire du commerce s'est réuni le 24 février 2021 afin d'examiner le projet ; qu'un représentant de la société demanderesse et un représentant de la commune ont été invités à une audition ce même jour ; que seul le représentant de la société demanderesse était présent lors de l'audition ;

Considérant que le projet est repris dans l'agglomération de Tournai ; que le SRDC décrit cette agglomération de la manière suivante :

<b>Forces</b>	<b>Faiblesses</b>
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 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 au schéma régional de développement commercial ; que le projet est également localisé dans le nodule commercial de Froyennes 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>Limiter 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 commerciale et de grande distribution au Schéma de Développement Communal ;

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 à occuper une cellule commerciale vide qui accueillait l'enseigne Orchestra laquelle vendait des produits de type semi-courant léger. L'enseigne projetée Electro Dépôt offre quant à elle des produits de type semi-courant lourd, mieux adaptés à une localisation excentrée. Le projet permettra de redynamiser l'ensemble commercial composé de deux cellules (la cellule en cause et Brantano actuellement en faillite) par la rénovation du bâtiment et l'arrivée d'une nouvelle enseigne. Ce renouvellement favorisera l'accueil d'une enseigne remplaçant Brantano qui fera l'objet d'une demande de permis distincte ultérieurement si cela s'avère nécessaire. Le projet évite donc la création de cellules vides néfastes tant commercialement, qu'urbanistiquement.

Par ailleurs, l'Observatoire recommande à la Ville d'élaborer un schéma communal de développement commercial.

L'Observatoire du commerce est 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**

Tous les courants d'achats sont représentés dans ce nodule. Le projet ne déséquilibrera pas le mix commercial dans la mesure où il complète l'offre d'achat de produits semi-courants lourds existante dans la zone en proposant des produits sélectionnés, des appareils reconditionnés, des produits à bas prix. Il s'agit également d'amplifier l'attractivité commerciale de la commune pour éviter l'évasion de la clientèle belge vers la France.

Le projet ne nécessite aucune augmentation de la surface nette cumulée autorisée de l'ensemble commercial.

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

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

Le nodule de Froyennes est le plus vaste nodule de Tournai. Il s'articule autour de deux locomotives que sont hypermarché Carrefour et Décathlon, lesquelles ont un développement subrégional. Tous les courants d'achat sont représentés dans ce nodule. Le projet générera une attractivité supplémentaire pour le nodule ce qui permet de lutter contre le phénomène d'évasion du pouvoir d'achat au-delà de nos frontières, lequel concerne particulièrement les courants d'achats semi-courants légers et lourds.

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 commerce à Tournai est organisé autour de trois nodules principaux : le centre-ville, Froyennes et les Bastions. L'Atlas du Commerce en Wallonie souligne l'existence d'une complémentarité entre ces trois nodules. Chacun y joue un rôle spécifique.

Les recommandations du Schéma Régional de Développement Commercial pour les nodules de soutien d'agglomération sont de « *Garantir le rôle de soutien de ce type de nodule soit le développer de manière équilibrée avec le centre principal d'agglomération. Conserver un équilibre spatial de ce type de nodule au sein des agglomérations. Limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun. Éviter le développement de ce type de nodule en dehors des agglomérations* ». Le projet s'inscrit dans cette logique dès lors que l'enseigne Orchestra (semi-courant léger) sera remplacée par Électro Dépôt (semi-courant lourd) et donc amène un courant d'achat de type semi-courant lourd plutôt que de consacrer l'ensemble au courant d'achat

semi-courant léger. Le projet a pour conséquence la suppression d'une activité d'équipement de la personne, typologie commerciale principalement visée par les recommandations généralistes du Schéma Régional de Développement Commercial qui favorise ce type d'équipement dans les centres-villes. Quant à l'enseigne Brantano située dans la cellule adjacente, cette dernière étant désormais en faillite, la cellule devra également être réaffectée, ce qui fera l'objet d'une nouvelle demande en cas de changement de nature de l'activité.

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**

Le projet s'implante en lieu et place d'une enseigne existante au sein d'un ensemble commercial composé de deux cellules, mais située en bordure d'un site d'activité commerciale important. Il s'agit dès lors de combler une cellule vide et d'apporter un renouveau tant commercial qu'urbanistique. Le site est situé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur et en zone d'activité commerciale et de grande distribution au Schéma de Développement Communal, le projet ne contredit pas ces derniers documents.

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

### **2.3. La politique sociale**

---

#### **2.3.1. La densité d'emploi**

Il ressort de l'audition qu'une correction doit être apportée au dossier administratif. Ce sont 15 emplois à temps plein qui seront créés (un directeur, deux directeurs adjoints et 12 employés) et non 8 emplois à temps plein et 8 emplois à temps partiel comme annoncé dans le dossier administratif.

Ces 15 emplois représentent un emploi pour 83 m<sup>2</sup>.

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

#### **2.3.2. La qualité et la durabilité de l'emploi**

Ces nouveaux emplois seront tous exercés dans le respect des conventions collectives des secteurs, lesquelles garantissent conditions générales de travail et barèmes. Grâce aux formations internes assurées par l'enseigne, ces emplois peuvent être choisis parmi une main-d'œuvre parfois peu qualifiée. De plus, le travail s'exercera dans un environnement rénové.

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**

La clientèle motorisée bénéficie d'une excellente accessibilité (proximité de l'autoroute et de la N50). Le site est accessible en transport en commun. Selon l'Atlas du commerce et selon le Plan Communal de Mobilité, le nodule bénéficie d'une desserte en transport en commun supérieure aux autres

nodules de ce type. Il est entouré de 5 arrêts de bus. Il ressort du dossier administratif que le nodule est situé à proximité de pistes cyclables adéquates, équipées et sécurisées. Un marquage est présent le long de la N50 mais il ne s'agit pas de véritables pistes cyclables. Il existe un Ravel (le long de l'Escaut) et ce dernier permet une liaison avec le centre-ville

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

#### **2.4.2. L'accessibilité sans charge spécifique**

Le projet concerne une modification de la nature de l'activité commerciale dans un ensemble commercial existant et ne nécessite aucun aménagement spécifique.

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. Il émet dès lors 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 intégré pour l'implantation d'une cellule au sein d'un ensemble commercial existant d'une superficie nette globale de moins de 2.500 m<sup>2</sup> à Tournai.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce