

## AVIS n° 106

---

Demande de permis intégré pour la démolition de 3 bâtiments et la reconstruction avec extension de la SCN d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Tournai

Avis adopté le 22/09/2022

**DONNÉES INTRODUCTIVES**

*Demande :*

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Immo Lesage-Huysentruyt S.A.
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué

*Avis :*

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et  
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations  
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 30/08/2022
- *Date d'examen du projet :* 14/09/2022
- *Audition :* 14/09/2022  
Demandeur : Représenté  
Commune : Représentée
- *Date d'approbation :* 22/09/2022

*Projet :*

- *Localisation :* Rue de Maire, 10-12 7503 Froyennes (Tournai) (Province du  
Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* 4.3. GD Activité commerciale et de grande distribution
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : Tournai  
Bassin : Tournai pour les achats semi-courants légers  
(équilibre) et semi-courants lourds (suroffre)  
Nodule : Froyennes (nodule de soutien d'agglomération)

*Brève description du projet et de son contexte :*

Démolition de bâtiments en vue d'y implanter un magasin Extra. Il s'agit d'un déplacement, Extra étant implanté sur une SCN de 1.763 m<sup>2</sup> à quelques mètres du projet. Il s'agit de faire en sorte que l'enseigne soit propriétaire des lieux (locataire actuellement).

*Références administratives :*

- *Nos références :* OC.22.106.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/TOL081/2022-0017
- *Réf. SPW Territoire :* 2189811 & F0313/57081/PIC/2022.1/PIUR
- *Réf. Commune :* Bur. 5 – PIC/2022/2 DG

## 1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par 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.

Le décret précité, 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 et 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, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne 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.

## 2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la démolition de 3 bâtiments et la reconstruction avec extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Tournai sur la base de l'analyse suivante.

### 2.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

#### 2.1.1. La protection du consommateur

##### a) *Favoriser la mixité commerciale*

Le projet vise à accueillir le magasin Extra qui est localisé dans le bâtiment comprenant le Brico et l'hypermarché Carrefour. Le déplacement du magasin n'aura pas d'impact sur l'appareil commercial de Tournai si ce n'est via la réoccupation de la cellule qui sera délaissée. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

##### b) *Éviter le risque de rupture d'approvisionnement de proximité*

Le projet se situe dans l'agglomération de Tournai et dans un nodule de soutien d'agglomération. L'accroissement de SCN demandée n'aura pas, selon l'Observatoire du commerce, d'impact significatif à ces 2 échelles (agglomération et nodule). L'enseigne Extra est présente dans le bâtiment voisin sur une surface similaire à celle demandée et s'implantera dans le bâtiment à construire. En outre, la zone de chalandise représente un peu plus de 33.000 habitants et l'enseigne propose des produits à des prix accessibles. L'offre pourra être absorbée sans remous.

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

#### 2.1.2. La protection de l'environnement urbain

##### a) *Vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les fonctions urbaines*

Le projet s'insère dans une zone comprenant des activités économiques (artisanat, commerces, HoReCa, etc.). Il prévoit en outre de s'installer à la place, entre autres, de deux commerces (Cash

Convertir et l'ancien Extra). Au vu de ces éléments, le projet ne bouleversera pas l'équilibre des fonctions en place.

Il estime que ce sous-critère est respecté.

*b) L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain*

L'Observatoire constate que le projet ne compromet pas les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui sont applicables au bien. En effet, il se situe 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 est en outre localisé dans une zone commerciale ainsi que dans une agglomération et un nodule.

Selon l'Observatoire du commerce, la cellule délaissée, dans l'enveloppe du Brico et dans un nodule de soutien d'agglomération, pourra être réoccupée facilement.

L'Observatoire du commerce souligne enfin que le projet permet de réorganiser l'espace grâce à la destruction de 3 bâtiments (dont certains vieillissants). La demande d'une part, permet le rassemblement de commerces (pas de dispersion) et, d'autre part, n'implique pas l'artificialisation de nouvelles terres.

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

**2.1.3. La politique sociale**

*a) La densité d'emploi*

Le dossier indique que 7 personnes travaillent actuellement pour le magasin de Froyennes. Le déplacement du magasin permettra, d'une part, l'embauche de 2 personnes supplémentaires et, d'autre part, de pérenniser les emplois actuels.

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

*b) La qualité et la durabilité de l'emploi*

Parmi les 7 emplois exercés dans le magasin actuel, un seul est exercé à temps plein. De surcroît, l'Observatoire constate que les 2 emplois qui seront créés seront exercés à temps partiel. Il estime qu'il y a un déséquilibre manifeste entre le nombre d'emplois temps plein et le nombre d'emplois à temps partiel. Il conclut que ce sous-critère n'est pas respecté.

**2.1.4. La contribution à une mobilité durable**

*a) La mobilité durable*

Bien que le site soit desservi par des lignes de bus s'arrêtant à proximité du projet et que des aménagements piétons soient présents, la conception de la localisation du parc commercial concerné par le projet implique que les chalands s'y rendront essentiellement en voiture.

Dans la mesure où l'enseigne est en place et que le nouveau bâtiment dans lequel elle s'implantera est très proche, l'Observatoire du commerce estime que le projet est sans impact en termes de mobilité durable.

*b) L'accessibilité sans charge spécifique*

Le projet s'installe dans un nodule confirmé et à la place de bâtiments existants. Le nodule commercial de Froyennes dispose d'une accessibilité automobile pouvant être qualifiée de très bonne. Le dossier indique en outre qu'un parking de 80 places est prévu et que l'endroit est desservi par le bus (2 arrêts et 5 lignes).

L'Observatoire estime que le projet n'induit pas d'aménagements spécifiques à charge de la collectivité et conclut que ce sous-critère est respecté.

## **2.2. Évaluation globale**

---

L'extension vise en réalité à permettre le déplacement d'un magasin Extra sur une très courte distance (quelques mètres). Elle est envisagée dans un des nodules les plus importants de l'agglomération de Tournai. Il s'agit en outre, dans le cadre du projet, de réorganiser de manière plus harmonieuse un ensemble de 3 bâtiments dont certains sont vieillissants. Il n'y aura dès lors pas d'urbanisation de terres vierges ni de dispersion du bâti ou de la fonction commerciale. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet respecte les critères de délivrance du volet commercial du permis intégré (à l'exception du sous-critère qualité et durabilité de l'emploi). Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la démolition de 3 bâtiments et la reconstruction avec extension d'un commerce d'une SCN inférieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Tournai.



Jean Jungling,  
Président de l'Observatoire du commerce