

AVIS n° 118

Demande de permis intégré pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Tournai

Avis adopté le 17/10/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* Retail Warehousing Invest S.A.
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire délégué
- *Référence légale :* Art. 91 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 29/09/2022
- *Date d'examen du projet :* 12/10/2022
- *Audition :* 12/10/2022
Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :* 17/10/2022

Projet :

- *Localisation :* Rue des Roselières, 12 7503 Froyennes (Tournai) (Province de
Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Zone 4.3 Activité Commerciale et de Grande Distribution
- *Situation au SRDC :* Agglomération : Tournai
Bassin : Tournai pour les achats courants (sous offre) et semi-
courants légers (équilibre)
Nodule : Froyennes (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin Ludorama (presse, cadeaux, papeterie, jouets, tabac) à la place d'un magasin de chaussures Bristol sur une SCN de 815 m². La cellule est vide depuis le 31/07/22 et est située dans un ensemble commercial de 3 cellules (Luxus, Leen Bakker, cellule Ludorama). Ludorama est localisé depuis 1978 dans le complexe des Bastions sur 240 m² de SCN.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.118.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/TOL081/2022-0106
- *Réf. SPW Territoire :* 2294425 & F0313/57081/PIC/2022.4/PIUR
- *Réf. Commune :* Bur.5 – PIC/2022/6 - 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.

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

2. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² 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 permettra de renforcer l'offre à l'échelle du Bassin ou de la commune puisque le changement de local permettra à Ludorama d'avoir une SCN plus importante. Actuellement, l'activité s'exerce sur 240 m² de SCN, le nouveau magasin aura une SCN de 815 m², soit 575 m² de plus. A l'échelle du nodule, l'offre sera également diversifiée grâce à l'arrivée d'un nouvel assortiment axé sur les loisirs et alimentation complémentaire à celle d'AVA, Club ou de Carrefour.

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

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

Le projet consiste en un déplacement du magasin du nodule des Bastions vers celui de Froyennes impliquant une augmentation de la SCN. Il s'insère dans une commune d'agglomération comprenant, selon le formulaire Logic, 68.795 habitants. Il ressort du dossier que la zone de chalandise est vaste (assortiment spécifique, attractivité du nodule de Froyennes). En outre, l'Observatoire souligne que la SCN demandée est modérée (326 m² d'équipement courant et 489 m² de semi-courant léger) et ne pourrait causer de déséquilibre commercial. Il ressort enfin de l'audition que Ludorama consiste en un commerce de destination (en raison d'une partie très spécialisée de son assortiment) et qu'une part importante de sa clientèle est composée d'habités ne provenant pas exclusivement des Bastions.

Au vu de ces éléments, 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 est localisé dans un important nodule existant. Enfin, le magasin prend la place d'une ancienne activité commerciale (ancien magasin de chaussures Bristol) et n'entraîne pas la création d'une surface commerciale supplémentaire. La fonction commerciale était existante ce qui implique que le projet n'aura pas d'impact sur les fonctions urbaines et sur l'équilibre entre celles-ci.

L'Observatoire du commerce estime 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

Le projet respecte les instruments d'aménagement du territoire applicables au bien. Il est repris dans une zone du schéma de développement communal spécifiquement dédiée au commerce de grande distribution. Il est, compte tenu de son ampleur et de l'offre proposée, en adéquation avec les recommandations que le SRDC effectue pour l'agglomération de Tournai et le nodule de Froyennes. Enfin, il permet d'éviter la pérennisation d'un local vide puisqu'il s'agit d'installer le magasin dans une cellule inoccupée depuis le 31 juillet 2022. Localisé dans un nodule commercial existant et à la place d'un ancien commerce, le projet ne contribue pas à une dispersion du bâti et permet une utilisation optimale de la ressource territoriale (pas d'urbanisation de nouvelles terres).

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Actuellement 7 personnes travaillent chez Ludorama à savoir l'administrateur et 6 salariés. Le déménagement permettra de pérenniser les emplois existants et d'engager 3 personnes supplémentaires afin d'assurer le développement des nouveaux assortiments. Si ce n'est pour le gérant qui est à temps plein, les postes sont occupés à temps partiel (4 postes à 24 heures par semaine, 4 postes à 30 heures par semaine et 1 poste à 20 heures par semaine).

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort de l'audition que le magasin fonctionne avec des employés engagés à contrat à durée indéterminée. De plus, l'activité sera dorénavant exercée dans un local plus spacieux et rénové, ce qui sera plus confortable pour les travailleurs. Il ressort également du dossier que la rotation du personnel est faible. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est 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 immédiate du projet et que des aménagements piétons soient présents, la conception et la localisation du retail park concerné par le projet implique que les chalands s'y rendront essentiellement en voiture. Dans la mesure où la

cellule est existante, l'Observatoire du commerce estime que le projet est sans impact en termes de mobilité durable.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le magasin s'installera dans un bâtiment existant, au sein d'un ensemble commercial bénéficiant des infrastructures nécessaires à son accessibilité. Il disposera d'un parking de 89 places. Il ressort de l'audition qu'une demande de permis sera introduite en vue d'aménager le parking et, entre autres, de fournir un accès unique (en remplacement des 3 qui existent à l'heure actuelle). Enfin, le site est desservi par le bus (4 arrêts et 5 lignes selon le formulaire Logic).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce conclut que le projet n'induit pas d'aménagement spécifique à charge de la collectivité et que ce sous-critère est respecté.

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce souligne qu'il s'agit d'implanter un magasin dans un important nodule existant et dans l'agglomération tournaisienne. Cette implantation s'inscrit dans le cadre d'un déménagement avec extension de SCN, Ludorama ayant besoin de plus de surface pour pouvoir se développer (la SCN actuelle ne représentant que 240 m²). L'enseigne propose en outre un assortiment spécifique qui est, d'une part, plus adapté à l'endroit concerné que ne l'était celui de Bristol (équipement de la personne) et, d'autre part, complémentaire à l'offre du nodule. 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. Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la modification importante de la nature de l'activité commerciale dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Tournai.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce