

AVIS n° 42

Demande de permis intégré pour la transformation et l'extension d'une enseigne d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Tournai

Avis adopté le 31/03/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis intégré
- *Demandeur :* AVEVE SRL
- *Autorité compétente :* Collège communal

Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales et
Fonctionnaire technique
- *Référence légale :* Art. 90 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations
commerciales
- *Date de réception du dossier :* 15/03/2022
- *Date d'examen du projet :* 23/03/2022
- *Audition :* 23/03/2022
Demandeur : oui
Commune : non
- *Date d'approbation :* 31/03/2022

Projet :

- *Localisation :* Chaussée de Bruxelles 268 à Tournai
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'habitat
- *Situation au SOL / SDC* Zone de quartier mixte d'habitat, de commerce, d'artisanat et
de service.
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : de Tournai
Bassin : Achats semi-courants légers : Tournai en situation
d'équilibre. Achats semi-courants lourds : Tournai en situation
de suroffre
Nodule : Chaussée de Bruxelles, défini comme nodule de
soutien d'agglomération.

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise l'extension d'une cellule commerciale existante, dont la surface commerciale nette passerait de 1.240 m² à 1.603 m², soit une augmentation de 363 m² nets.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.42.AV ChT/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/TOL081/2022-0020
- *Réf. SPW Territoire :* 2193972&F0313/57081/PIC/2022.2
- *Réf. SPW Environnement :* /
- *Réf. Commune :* /

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 l'extension d'une cellule commerciale existante d'une SCN inférieure 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 vise l'agrandissement de l'enseigne AVEVE existante sur le site. Il s'agit d'augmenter le volume de produits de jardinerie et le confort de la clientèle. La surface commerciale nette atteindra 1.603 m² (l'augmentation projetée est de 363 m²) dont 1.185 m² à l'intérieur et 418 m² à l'extérieur. Il ressort du dossier administratif que ce projet vise à répondre à une demande croissante. Le projet complète l'offre commerciale d'Oh' Green et Famiflora également présentes dans la zone de chalandise.

Le projet vise une augmentation de 363 m², ce qui représente 0,16% de l'équipement commercial communal et une augmentation de 3,05% de l'équipement commercial du nodule. En ce qui concerne les achats semi-courants lourds, le projet entrainera une augmentation de l'équipement de 0,44% et une augmentation de 8,72% pour le nodule.

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

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

Le commerce à Tournai est organisé autour de trois nodules principaux : Chaussée de Bruxelles, Froyennes et les Bastions. Les recommandations du SRDC pour ce type de nodule (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 ne contrarie pas ces recommandations dans la mesure où il s'agit d'augmenter légèrement une surface de vente pour des produits de type semi-

courant lourd en dehors d'une agglomération. Par ailleurs, l'IWEPS prévoit une augmentation démographique de 7,2% d'ici 2030. Le projet ne saurait dès lors générer une situation extrême de sur ou sous offre commerciale.

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

Note de minorité :

Deux membres estiment quant à eux que ce critère n'est pas respecté. Selon eux, la zone est suffisamment desservie en produits de jardinage. Ils craignent dès lors que cette suroffre génère à terme une rupture d'approvisionnement de proximité. Cette crainte s'avère d'autant plus importante que le bassin de Tournai est en situation de suroffre en ce qui concerne les produits semi-courants lourds, alors que l'extension est projetée précisément pour augmenter l'offre de ce type de produit.

2.1.2. La protection de l'environnement urbain

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

Le projet se situe dans un environnement urbanisé peu dense. Le long de la N7, aux abords de laquelle s'implantent essentiellement des maisons d'habitations et quelques commerces et services (Dreamland, Total, Volvo, Gamma, Trafic, Lidl, restaurants, centre médical ...). Le bâtiment concerné par l'agrandissement est localisé à côté et à l'arrière d'un alignement d'habitations mitoyennes. La situation est certes existante, mais le schéma de développement communal recommande de limiter les surfaces commerciales dans cette zone et d'assurer leur compatibilité avec l'habitat.

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

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

La situation existante n'est déjà pas très heureuse tant en termes de localisation qu'en termes d'harmonie des constructions et d'aménagement des abords. L'Observatoire du commerce regrette que cette transformation n'ait pas été l'occasion de mettre en œuvre le schéma de développement communal lequel recommande notamment pour la zone d'assurer une intégration paysagère en prévoyant des écrans visuels, d'aménager les aires de stationnement et les abords des bâtiments.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

L'enseigne emploie aujourd'hui 4 personnes à temps plein. Le projet permettrait de générer un temps plein supplémentaire immédiatement (et un second à moyen terme).

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

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Il ressort du dossier administratif que : « AVEVE SRL sera attentive et veillera de façon contractuelle au respect de l'ensemble de la législation sociale et du travail. »

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

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le projet se situe dans une commune de plus de 65 000 habitants. La Chaussée de Bruxelles est équipée d'un marquage spécifique pour la circulation cyclable. Elle bénéficie d'un accotement (pouvant être qualifié de trottoir à certains endroits, ce qui n'est pas le cas à hauteur du site). Les recommandations pour ce type de nodule précisent cependant seulement qu'il y a lieu de « limiter le développement de l'équipement léger si le nodule n'est pas doté d'une bonne accessibilité en transport en commun », or en l'espèce, il s'agit du développement de produits de l'équipement lourd.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le site bénéficie de 39 emplacements de parcage. Il est desservi par une route régionale. Il s'agit d'un agrandissement, lequel ne nécessite pas la création d'aménagement spécifique.

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

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences. En effet, même si la localisation n'est pas des mieux choisies car en dehors d'un noyau urbain, la situation est existante depuis de longues dates. L'extension n'est pas trop importante par rapport à l'existant et répond à une demande croissante en matière de jardinage. L'Observatoire regrette cependant que l'aménagement des abords en ce compris du parking ne soit pas davantage verdurisé afin d'améliorer l'intégration du projet à son contexte urbanistique et d'offrir une meilleure transition avec l'habitat comme l'impose par ailleurs le schéma de développement communal pour la zone dans laquelle s'implante l'enseigne.

Note de minorité :

Deux membres émettent un avis défavorable. Ces derniers estiment à contrario que la zone est suffisamment desservie en produits de jardinage. Ils estiment dès lors que cette suroffre risque de générer à terme une rupture d'approvisionnement de proximité. Cette crainte s'avère d'autant plus importante que le bassin de Tournai est en situation de suroffre en ce qui concerne les produits semi-courants lourds, alors que l'extension est projetée précisément pour augmenter l'offre de ce type de produit. Par ailleurs, ils estiment qu'il n'y a pas lieu de renforcer une situation dont la localisation n'est pas pertinente, car implantée en dehors de tout centre.

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 critère relatif la protection de l'environnement urbain.

Il émet une évaluation globale positive du projet au regard desdits critères. Il émet un avis **favorable** pour la transformation et l'extension d'une enseigne dont la surface commerciale nette reste inférieure à 2.500 m² à Tournai.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce