CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 67

Demande de permis intégré pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Tournai

Avis adopté le 29/06/2022

Rue du Vertbois, 13c
B-4000 Liège
T 04 232 98 29
coralie.rigo@cesewallonie.be
www.cesewallonie.be

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

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

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 :*	13/06/2022
- *Date d'examen du projet :*	22/06/2022
- *Audition :*	22/06/2022 Demandeur : 2 Commune : /
- *Date d'approbation :*	29/06/2022

Projet :

- *Localisation :*	Chaussée de Lille, 433 7501 Orcq (Tournai) (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :*	Zone d'habitat
- *Situation au SDC :*	SDC en vigueur le 29/05/2018 – Pas de recommandation pour le site
- *Situation au SRDC/Logic :*	Agglomération : Tournai Bassin : Tournai pour les achats courants (sous offre) Nodule : /

Brève description du projet et de son contexte :

Le projet vise à étendre un supermarché d'une SCN actuelle de 900 m² en vue d'atteindre une SCN totale de 1.566 m² (soit une extension de 666 m²). Le magasin existant Intermarché avait reçu un permis socioéconomique le 3 avril 2006 pour une surface nette de 900 m²

Références administratives :

- *Nos références :*	OC.22.67.AV SH/cri
- *Réf. SPW Economie :*	DIC/TOI081/2022-0029
- *Réf. SPW Territoire :*	2195491 & F0313/57081/PIC/2022.3/PIUR
- *Réf. Commune :*	Bur. 5 – PIC/2022/4 – 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 Ier 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 **défavorable** pour l'extension d'un supermarché 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 à étendre un supermarché existant. Il ressort du dossier administratif que l'extension impliquera une augmentation de 0,3 % de l'équipement commercial communal et de 2,53 % pour ce qui concerne les achats courants en particulier. L'offre est déjà en place et sera légèrement renforcée. Le projet sera sans impact significatif sur le mix commercial en place.

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

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

Selon le SRDC, le projet se situe dans le bassin de consommation de Tournai pour les achats courants, lequel est en situation de sous-offre pour ce type d'achats. Lors de l'audition, le représentant du demandeur présente une zone de chalandise affinée pour le projet, laquelle est réduite (environ 11.700 habitants) alors qu'il y a une offre en achats alimentaires significative à proximité (plusieurs supermarchés dans le nodule de Froyennes, Lidl ou Spar le long de la chaussée de Douai). En outre, la zone desservie présente une faible densité. Selon l'Observatoire du commerce, il convient au vu de ce contexte de maintenir le format actuel du commerce et le principe d'un magasin alimentaire proposant des produits de base. L'extension demandée représente un accroissement de 70 % de la SCN par rapport à la situation actuelle, ce qui est excessif.

L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas 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 se situe en dehors du noyau bâti de Tournai et de tout nodule commercial. Il est implanté le long d'une nationale. Ce type de localisation ne participe pas au développement de l'équilibre des fonctions urbaines. 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

L'Observatoire du commerce souligne que la localisation du magasin, le long d'une nationale (chaussée de Lille) et, inversement, en dehors d'un centre ou d'une polarité commerciale est en contradiction avec la politique wallonne de développement commercial. En effet, il ressort de la Déclaration de politique régionale 2019-2024 que le Gouvernement entend, par exemple, favoriser la concentration de commerces aux centres des villes et des communes rurales (p. 107). Dans ce contexte, il n'y a pas lieu de renforcer une implantation inadéquate au travers d'une extension représentant environ 70 % d'accroissement de SCN par rapport à la situation existante, ce qui est excessif. Autrement dit, l'ampleur d'un supermarché d'une SCN de 1.566 m² n'est pas en adéquation par rapport à l'environnement dans lequel il se trouve.

L'Observatoire souligne enfin que le projet entraîne une minéralisation quasi totale de la parcelle cadastrée Tournai, Division 24, Section A, n° 333 L.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Il ressort du dossier administratif que le projet entraînera la création de 4 emplois à temps plein. L'Observatoire du commerce, au vu de cette création nette d'emploi estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier (volet commercial) comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèce et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'analyser le respect du projet par rapport à ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Selon le vade-mecum, ce sous-critère a pour objectif de :

- « *favoriser la proximité de l'activité commerciale avec les fonctions d'habitat et de services ;*
- *promouvoir l'accès des implantations commerciales aux modes de transport doux (marche, vélo, etc.) et par les transports en commun.*

Dès lors, il s'agit de ne pas encourager les projets éloignés par rapport à l'habitat ou difficilement accessibles par des modes de transport doux. Un projet satisfera au sous-critère de mobilité durable si le commerce se situe à proximité de l'habitat. (…) »[1].

[1] SPW Economie, Direction des implantations commerciales, *Vade-Mecum – Politique des implantations commerciales en Wallonie*, 2017, p. 91.

Le magasin est situé le long d'une nationale, en dehors d'une centralité ou d'une polarité commerciale. La zone à desservir présente une faible densité de population et l'environnement immédiat comprend peu d'habitats. L'Observatoire du commerce est convaincu que les chalands se rendront vers le supermarché en voiture (clientèle de transit, résidents de villages situés à l'est de Tournai par exemple Marquain, Esplechin ou en encore Lamain ainsi que cela a été expliqué lors de l'audition). Il n'y a pas lieu d'encourager une extension qui impliquera vraisemblablement une augmentation du charroi.

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

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet vise à étendre un supermarché existant qui bénéficie d'infrastructures existantes permettant d'y accéder. Le magasin bénéficiera d'un parking de 108 places et le site est desservi par le bus (1 arrêt et 3 lignes de bus). L'Observatoire du commerce attire l'attention sur le charroi que pourrait générer l'extension (70 % d'augmentation de la SCN par rapport à la situation existante) et à ses conséquences en matière de sécurité routière.

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

2.2. Évaluation globale

L'extension demandée représente environ un accroissement de 70 % de la SCN du magasin existant. Cela est excessif selon l'Observatoire du commerce compte tenu de la localisation du supermarché en dehors d'une centralité ou d'une polarité commerciale, de la faible densité de population de la zone à desservir et de l'offre alimentaire qui est suffisante à proximité de l'endroit concerné par la demande. L'Observatoire du commerce est défavorable 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 ne respecte pas certains critères de délivrance du volet commercial du permis intégré (protection de l'environnement urbain, mobilité durable). Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères.

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour l'extension d'un supermarché d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Tournai.

Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce