CESE Wallonie

Observatoire du Commerce

AVIS n° 20

Demande de permis intégré pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Tournai

Avis adopté le 14/03/2023

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 :*	SA Aldi Real Estate
- *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 :*	23/02/2023
- *Date d'examen du projet :*	8/03/2023
- *Audition :*	8/03/2023 Demandeur : Représenté Commune : Non représentée
- *Date d'approbation :*	14/03/2023

Projet :

- *Localisation :*	Chaussée de Bruxelles, 95 7500 Tournai (Province de Hainaut)
- *Situation au plan de secteur :*	Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :*	Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SRDC/Logic :*	Agglomération : Tournai Bassin : Tournai pour les achats courants (sous offre) Nodule : Tournai – Chaussée de Bruxelles (nodule de soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Création d'un ensemble commercial composé d'Aldi et Renmans. Il s'agit du déménagement et de l'agrandissement d'Aldi et Renmans existants, sis rue de la Lys, sur une SCN de respectivement 724 m² et 28 m².
Ainsi, en se relocalisant à 500 mètres à vol d'oiseau, Aldi augmenterait sa surface de vente de 525 m².

Références administratives :

- *Nos références :*	OC.23.20.AV SH/cri
- *Réf. SPW Economie :*	DIC/TOI081/2023-0016
- *Réf. SPW Territoire :*	2314652 & F0313/57081/PIC/2023.1/PIUR

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.

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**, avec une note de minorité défavorable, pour la création d'un ensemble commercial 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 consiste au déplacement d'un magasin Aldi sur une distance de 500 mètres à vol d'oiseau. L'offre procurée par Aldi augmentera de 525 m² de SCN. Selon l'Observatoire du commerce ce changement n'aura pas d'impact sur la mixité de l'offre commerciale qui est en place à Tournai. Elle permettra de fournir l'approvisionnement complet d'Aldi au profit du consommateur.

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

> Note de minorité :
>
> Trois membres de l'Observatoire du commerce estiment que l'offre alimentaire est suffisamment représentée à Tournai et qu'il n'y a pas lieu de la renforcer davantage. Selon ces membres, le projet ne procure aucune plus-value à l'attention du consommateur celui-ci disposant déjà d'une palette complète de produits alimentaires. Ils concluent que ce sous-critère n'est pas respecté.

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

Le projet est situé dans le bassin de consommation de Tournai pour les achats courants, lequel présente une situation de sous offre. Le dossier indique que la zone de chalandise totalise un peu moins de 60.000 habitants pour une portée territoriale relativement large. Ce même dossier indique que, à l'horizon 2030, l'Iweps prévoit une augmentation démographique de l'ordre de 8,3%, ce qui est supérieur à la moyenne régionale et que le pouvoir d'achat de la population de la zone de chalandise est également supérieur à la moyenne wallonne.

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime qu'un accroissement de 525 m² d'achats courants est absorbable et que, dès lors, il n'y a pas lieu de craindre un déséquilibre entre l'offre et la demande. Il estime que ce sous-critère est respecté.

> Note de minorité :
>
> Trois membres de l'Observatoire du commerce estiment que l'offre alimentaire est suffisamment représentée à Tournai. Ils considèrent qu'il n'y a pas lieu de renforcer les implantations de commerce de détail le long de cette artère ni d'y accroître l'offre commerciale alimentaire. Ce type de développement entraîne la fermeture des commerces dans le centre. Ces membres estiment 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

L'Observatoire du commerce souligne, d'une part, que le magasin Aldi sera déplacé sur une courte distance (500 mètres à vol d'oiseau) et, d'autre part, que sa SCN sera étendue de manière raisonnable. Ainsi, le projet n'aura pas d'impact sur les fonctions urbaines qui sont en place à Tournai.

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

> Note de minorité :
>
> Trois membres de l'Observatoire du commerce estiment qu'il y a trop de surface commerciale le long de la chaussée de Bruxelles. Le projet sera connecté au centre commercial Les Bastions grâce à la création d'une nouvelle voirie, ce qui en fait une sorte de prolongement déguisé de celui-ci. Selon ces 3 membres, le projet aggrave le développement de commerces en dehors du centre de Tournai ce qui est nuisible à celui-ci. Ils concluent 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

Le projet est en adéquation avec le plan de secteur. Il est localisé dans l'agglomération de Tournai mais également dans le nodule de soutien d'agglomération qui est Tournai-Chaussée de Bruxelles.

En outre, le dossier indique que, à cet endroit de la N7, il y a des bâtiments commerciaux et/ou industriels et que dès lors le projet de supermarché s'intègre dans cet environnement. En outre, le projet implique la démolition de bâtiments existants et est situé entre 2 immeubles. Il n'implique dès lors pas une dispersion excessive du bâti.

Enfin, il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que des discussions sont avancées afin que le site qui sera délaissé par Aldi soit réaffecté à une autre activité commerciale.

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

Note de minorité :

Trois membres de l'Observatoire du commerce constatent que le projet se déploie d'une « plaque » localisée en zone d'activité économique mixte au plan de secteur et en arrière-zone par rapport à la Chaussée de Bruxelles (impliquant la création d'une voirie rejoignant l'ensemble commercial Les Bastions). Ils s'interrogent concernant le développement éventuel du reste de la zone qui n'est actuellement pas urbanisé, aucune réponse pertinente ne lui ayant été procurée lors de l'audition. Ils soulignent que le site présente tout de même une surface de 33.050 m². Au vu de cette urbanisation peu opportune en plein milieu d'un espace d'une superficie significative et sans vue globale du développement futur de celle-ci, 3 membres de l'Observatoire concluent que ce sous-critère n'est pas respecté.

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier indique qu'actuellement « (…) *le site emploie 10 personnes à temps plein et 14 personnes à temps partiel. (…) La présente demande permettra de générer 1 temps plein et 3 temps partiels supplémentaires, soit un total de 4 emplois créés ; (…). Au total, le site emploiera donc 11 personnes à temps plein et 17 personnes à temps partiel (…)* ». L'Observatoire remarque qu'un emploi sera exercé à raison de 17h50 par semaine ce qui est peu.

Au vu de cette création nette d'emplois, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) La qualité et la durabilité de l'emploi

Le dossier comprend des phrases types qui ne sont pas appliquées au cas d'espèces et qui ne permettent pas à l'Observatoire du commerce d'analyser le projet au regard de ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

Le site prend place le long de la chaussée de Bruxelles (N7), dans le prolongement de la ville historique. La N7 relie Bruxelles à Lille en passant par Ath et Tournai. Le projet est dès lors accessible en voiture.

Le dossier indique également que la chaussée de Bruxelles présente des trottoirs de part et d'autre, que le site est accessible en vélo compte tenu de la présence de pistes cyclables sur la N7 et de la proximité du Ravel. Il ressort encore de l'audition que la nouvelle voirie prévue dans le cadre du projet présentera des aménagements favorisant les modes de déplacement doux (trottoirs et piste cyclable). Enfin le site est également accessible en bus (5 arrêts, 4 lignes).

Au vu de ces éléments l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'insère dans un environnement urbanisé. Une voirie sera créée laquelle fera la liaison entre la chaussée de Bruxelles et la rue des Bastions. Un parking de 93 places pour les voitures et de 8 places pour les vélos sera également réalisé. L'accès au magasin s'effectuera via 2 entrées et 2 sorties. Enfin le site est desservi par le bus.

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

2.2. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce souligne que le projet vise le déplacement d'un supermarché sur une courte distance avec extension de la SCN. Il ressort du dossier ainsi que de l'audition que des pistes sérieuses existent en vue de réaffecter le bâtiment qui sera délaissé par Aldi. Enfin, le projet se situe dans un environnement urbanisé présentant des activités économiques. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Note de minorité :

Trois membres de l'Observatoire du commerce estiment que l'offre alimentaire est complète à Tournai. Il ne convient pas de renforcer ce type d'achats le long de la N7, ce type de développement ayant des répercussions négatives sur Tournai *intra muros*. En outre, l'accroissement de SCN en alimentaire ne procure aucune plus-value pour le consommateur, l'offre étant, comme indiqué ci-dessus bien fournie. Il n'y a dès lors pas lieu d'ajouter encore une implantation de commerce le long de la N7.

De surcroît, le projet est situé en arrière-zone par rapport à la chaussée de Bruxelles et une voirie sera créée, laquelle permettra de rejoindre Les Bastions. L'endroit présente encore un potentiel de développement. Il n'y a pas d'information par rapport au développement du solde du bien ce qui ne permet pas d'avoir une vue globale de l'aménagement du site. Ces 3 membres sont dès lors défavorables en ce qui concerne l'opportunité générale du projet.

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.

> Note de minorité :
>
> Trois membres de l'Observatoire du commerce ont effectué une analyse différente. Ils estiment que tant le critère de protection du consommateur que celui de la protection de l'environnement urbain ne sont manifestement pas respectés. Ils ont dès lors conclut en une évaluation globale négative du projet au regard des critères de délivrance du volet commercial du permis.

L'Observatoire du commerce émet un avis **favorable** pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieure à 2.500 m² à Tournai.

> Note de minorité :
>
> Trois membres de l'Observatoire du commerce sont défavorables pour la création d'un ensemble commercial d'une SCN inférieur à 2.500 m² à Tournai.

Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce