

## AVIS n° 28

---

Demande de permis d'implantation commerciale pour la modification importante de la nature des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Tournai

Avis adopté le 28/03/2023

## **DONNÉES INTRODUCTIVES**

### Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Korestate
- *Autorité compétente :* Fonctionnaire des implantations commerciales

### Avis :

- *Saisine :* Fonctionnaire des implantations commerciales
  - *Référence légale :* Art. 39 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
  - *Date de réception du dossier :* 8/03/2023
  - *Date d'examen du projet :* 22/03/2023
  - *Audition :* 22/03/2023
  - *Date d'approbation :* 28/03/2023
- Demandeur : Représenté  
Commune : Non représentée

### Projet :

- *Localisation :* Rue de la Taverne de Maire, 19 -21 7503 Froyennes (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/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 :

Implantation d'un magasin Cash Converters (630 m<sup>2</sup>) à la place d'un magasin de fauteuils et canapés Château d'Ax (autorisation d'implantation commerciale réputée caduque). Cash Converters est déjà présent à Froyennes sur 370 m<sup>2</sup>, depuis 2006, de l'autre côté du nodule. Il s'agit donc d'un déplacement au sein du nodule.

### Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.28.AV SH/cr
- *Réf. SPW Economie :* DIC/T01081/2023-0023
- *Réf. Commune :* Bur.5 – PIC/2023/2 - 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.

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 des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure 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*

S'agissant d'un déplacement sur très courte distance, le projet n'aura que peu d'impact sur l'appareil commercial de Tournai et du nodule dans lequel il se trouve. L'offre proposée par Cash Converters est particulière puisqu'il s'agit de vendre différents produits en seconde main (ex. appareils électroniques et électriques) mais également de les prendre en dépôt. L'assortiment de l'enseigne sera légèrement renforcé par le projet dans la mesure où il exploitera une SCN de 630 m<sup>2</sup> contre 370 à l'heure actuelle.

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 (Froyennes). L'accroissement de SCN demandée n'aura pas, selon l'Observatoire du commerce, d'impact significatif à ces 2 échelles (agglomération et nodule). En outre, le projet se situe dans le bassin de consommation de Tournai pour les achats semi-courants légers (équilibre) et les achats semi-courants lourds (suroffre).

Le magasin propose une offre très spécifique c'est-à-dire des produits d'occasion. En outre, il ressort du dossier administratif que le pouvoir d'attraction du magasin est relativement large. La zone de chalandise représente un peu plus de 82.000 habitants (courbe isochrone en voiture 0-15 minute). De surcroît, l'offre est déjà présente dans le nodule et sera légèrement augmentée (+ 260 m<sup>2</sup> de SCN).

L'Observatoire du commerce considère que le projet ne risque pas d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et 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 d'un magasin de meubles. La fonction commerciale était déjà en place ce qui implique que le projet n'aura pas d'impact sur les fonctions urbaines présentes à l'endroit concerné. Au vu de ces éléments, L'Observatoire du commerce estime que le projet ne bouleversera pas l'équilibre des fonctions en place.

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.

L'Observatoire du commerce souligne enfin que le projet permet un recyclage immobilier puisqu'il s'agit d'occuper une cellule vide. La demande, d'une part, permet le rassemblement de commerces (pas de dispersion des fonctions et du bâti) 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*

Il ressort du dossier administratif que le projet permettra de pérenniser les emplois qui sont exercés actuellement, à savoir 6 emplois à temps plein et 3 temps partiels. Le dossier indique en outre que Cash Converters disposera d'une surface plus importante ce qui devrait permettre de renforcer l'équipe à court ou moyen terme. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

L'Observatoire du commerce s'interroge par rapport à l'emploi qui exercé pendant 15 heures par semaine, ce qui est particulièrement faible comme régime de travail. Cependant, les 2 autres emplois à temps partiel le sont à concurrence de 30 heures par semaine ce qui est acceptable. Enfin, il y a parallèlement à cela, 6 emplois à temps plein et le projet, consistant en un déplacement sur courte distance avec augmentation de SCN permettra de pérenniser ces emplois. L'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère est respecté.

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

*a) La mobilité durable*

L'Observatoire du commerce s'est déjà prononcé sur un projet installé à quelques mètres de l'objet de la présente demande (avis Extra du 22 septembre 2022, OC.22.106.AV<sup>1</sup>). L'analyse qu'il avait effectuée dans ce cadre est donc applicable *mutatis mutandis* au projet. L'Observatoire du commerce conclut donc que « *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 ainsi que dans une cellule commerciale vacante. Le nodule commercial de Froyennes dispose d'une accessibilité automobile pouvant être qualifiée de très bonne. Le dossier indique en outre qu'il y a un parking de 206 places pour voitures (soit 24 places du côté de la rue des Roselières, 133 places du côté de la rue des Prés et 49 du côté de la rue de la Taverne de Maire). Enfin, l'endroit est desservi par le bus (5 arrêts et 4 lignes).

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

**2.2. Évaluation globale**

---

Le projet vise à déplacer un magasin Cash Converters sur une courte distance. Cette enseigne propose une offre particulière en achats de seconde main, celle-ci sera légèrement étendue puisque la future SCN sera plus importante mais d'une ampleur tout à fait acceptable (+ 260 m<sup>2</sup>). Le futur magasin n'aura pas d'impact sur l'appareil commercial tournaisien ni d'ailleurs sur celui du nodule. Il sera situé dans un bâtiment commercial vacant. Il n'y a dès lors pas de modification en termes de fonctions ni d'ailleurs de consommation de nouvelles terres vierges de construction. L'Observatoire du commerce est favorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

---

<sup>1</sup> Tous les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : [https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form\\_build\\_id=form-u-9V29xIBs\\_ydPovKlqueW\\_2WsVsZNotqFKsO3QqsD4&form\\_id=AvisForm](https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-u-9V29xIBs_ydPovKlqueW_2WsVsZNotqFKsO3QqsD4&form_id=AvisForm)

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 permis d'implantation commerciale. 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 des activités de commerce de détail d'une cellule située dans un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> à Tournai.



Bernadette Mérenne,  
Vice-Présidente de l'Observatoire du commerce