

AVIS n° 49

Demande de permis d'implantation commerciale
pour l'extension d'un ensemble commercial d'une
SCN supérieure à 2.500 m² à Tournai

Avis adopté le 21/06/2023

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 :* 31/05/2023
 - *Date d'examen du projet :* 14/06/2023
 - *Audition :* 14/06/2023
 - *Date d'approbation :* 21/06/2023
- Demandeur : Représenté
Commune : Non représentée

Projet :

- *Localisation :* Rue de la Taverne de Maire, 19 7503 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/Logic :* Agglomération : Tournai
Bassin : Tournai pour les achats semi-courants lourds (suroffre)
Nodule : Froyennes (soutien d'agglomération)

Brève description du projet et de son contexte :

Réaffectation d'un showroom de cuisines équipées Ixina ayant déménagé dans le même ensemble commercial via l'implantation d'une animalerie Maxi Zoo (SCN de 846 m²).

Références administratives :

- *Nos références :* OC.23.49.AV SH/cri
- *Réf. SPW Economie :* DIC/TOL081/2023-0052
- *Réf. Commune :* Bur.5 – PIC/2023/3 - 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 l'extension d'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 permet l'arrivée d'un nouveau prestataire de services actif dans le secteur de la vente de produits animaliers. Grâce à l'arrivée de Maxi Zoo, l'offre dans ce segment d'achats sera complète, Tom & Co et Poils & Plumes étant présents dans le nodule. Enfin, il ressort de l'audition que Maxi Zoo est basé sur le concept du discount.

Au vu de ces éléments, 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 ainsi que dans le nodule de soutien d'agglomération de Froyennes. En étant localisé dans un nodule de soutien d'agglomération et en prévoyant des achats semi-courants lourds, le projet est en adéquation avec les recommandations que le SRDC formule pour l'agglomération de Tournai (pas de nouveau pôle de soutien d'agglomération) et le nodule (limiter l'équipement léger). Il ressort en outre de l'audition et du dossier administratif que le nodule de Froyennes est en mutation puisque les magasins en équipements lourds ont progressivement pris la place de ceux proposant du léger.

Il ressort encore de l'audition que le projet se situe dans un contexte frontalier. L'arrivée de Maxi Zoo dans le nodule permettra d'assurer une offre complète en produits animaliers, ce qui contribuera à freiner l'évasion du pouvoir d'achat. Enfin, la zone de chalandise comprend plus de 34.000 habitants

(zone primaire et zone secondaire).

Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que l'offre sera absorbée et que dès lors, 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 vise à combler une cellule existante précédemment occupée par une activité économique (commerce non soumis au décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales) et située dans un nodule commercial. Dans ce contexte, l'Observatoire estime que l'arrivée d'un commerce proposant de l'équipement lourd ne bouleversera pas l'équilibre des fonctions en place.

L'Observatoire du commerce estime que 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 est en adéquation avec le plan de secteur (zone d'activité économique mixte) ainsi qu'avec le schéma de développement communal de la ville de Tournai entré en vigueur en 2018 (activité commerciale de grande distribution). Il ne compromet pas non plus les recommandations que le SRDC effectue concernant l'agglomération de Tournai et les nodules de soutien d'agglomération (celui de Froyennes étant classé comme tel). Enfin, puisqu'il s'agit d'occuper une cellule existante située dans un ensemble commercial existant, l'Observatoire du commerce souligne qu'il n'y a pas d'artificialisation de nouvelles terres ni de dispersion du bâti ou de la fonction commerciale, ce qui contribue à une utilisation optimale du territoire.

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

2.1.3. La politique sociale

a) La densité d'emploi

Le dossier indique que le projet impliquera la création immédiate de 9 emplois dont deux tiers (6) seront exercés à temps plein. 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

L'Observatoire du commerce n'a pas de remarque particulière à formuler par rapport à ce sous-critère.

2.1.4. La contribution à une mobilité durable

a) La mobilité durable

L'Observatoire du commerce s'est déjà prononcé sur des demandes situées à proximité du projet (avis Extra du 22 septembre 2022, OC.22.106.AV¹ ou encore Avis Cash Converters du 28 mars 2023, OC.23.28.AV). L'analyse qu'il avait effectuée dans ce cadre est donc applicable *mutatis mutandis* à la présente demande. L'Observatoire du commerce conclut donc que « *Bien que le site soit desservi par*

¹ 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-gV29xIBs_ydPovKlqueW_2WsVsZNotqFKsO3QqsD4&form_id=AvisForm

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 ». Compte tenu de la nature des achats (produits animaliers souvent pondéreux), l'Observatoire du commerce estime que le projet ne compromet pas ce sous-critère.

b) L'accessibilité sans charge spécifique

Le projet s'installe dans un nodule confirmé ainsi que dans une cellule 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

Il s'agit d'occuper une cellule vacante dans un ensemble commercial existant situé dans le nodule de Froyennes, ce qui implique qu'il n'y a pas d'artificialisation des terres ni de dispersion du bâti ou des commerces. Le projet permet d'assurer une offre complète en produits animaliers, ce qui permet de freiner l'évasion du pouvoir d'achat (contexte frontalier). En outre, le projet est en adéquation avec les outils d'aménagement du territoire (plan de secteur, schéma de développement communal) et de développement commercial (SRDC) applicables. Le courant d'achat proposé est admissible dans ce nodule au vu du prescrit du SRDC. Enfin, le nodule de Froyennes présente une accessibilité multimodale. 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 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 l'extension d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Tournai.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce